

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO

XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 52.357.468/0001-31

ADMINISTRADORA



administração
fiduciária

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

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Rio de Janeiro - RJ

GESTORA



asset
management

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

CNPJ nº 16.789.525/0001-98

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), São Paulo - SP

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRXPHECTF002

TIPO ANBIMA: GESTÃO ATIVA

SEGMENTO ANBIMA: TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

CÓDIGO DO ATIVO NO BALCÃO B3: 5276823FII

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2023/032, EM 01 DE DEZEMBRO DE 2023



Oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 35.000.000 (trinta e cinco milhões) de cotas ("Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme adiante definido), integrantes da 1ª (primeira) emissão do Fundo ("Oferta"), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota ("Preço de Emissão"). O custo unitário de distribuição da Oferta é de R\$ 0,43 (quarenta e três centavos de reais), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas. A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

R\$350.000.000,00*

(trezentos e cinquenta milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido);

ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta").

A Oferta será realizada sob a coordenação **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva nº 153, sala 201 (parte), inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder").

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$87.500.000,00 (oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais), correspondente a 8.750.000 (oito milhões, setecentas e cinquenta mil) de Cotas a serem emitidas pelo Fundo nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá no Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto Definitivo), sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Oferta à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder (conforme definido neste Prospecto Definitivo) ("Lote Adicional"), perfazendo o montante total da Oferta de até R\$437.500.000,00 (quatrocentos e trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), equivalente a 43.750.000 (quarenta e três milhões, setecentas e cinquenta mil) de Cotas, considerando a emissão da totalidade das Cotas do Lote Adicional.

As Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo mercado de balcão da **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3 ("B3")**, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado de balcão da B3; e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

A colocação de Cotas objeto da Oferta para Investidores (conforme adiante definido) que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora. Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas no âmbito da Oferta terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, sendo que referidas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento"). O Escriturador (conforme definido neste Prospecto Definitivo) será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

O pedido de registro da Oferta foi realizado perante a CVM em 29 de setembro de 2023.

É admissível o recebimento de reservas, a partir de 14 de novembro de 2023. Os Termos de Aceitação da Oferta (conforme abaixo definido) são irrevogáveis e serão quitados após o início do Período de Distribuição (conforme abaixo definido), conforme os termos e condições da Oferta.

A responsabilidade do Cotista (conforme adiante definido) é ilimitada, de forma que ele pode ser chamado a cobrir um eventual patrimônio líquido negativo do Fundo.

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Definitivo, nas páginas 13 a 40.

O registro da presente Oferta não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do emissor, bem como sobre as Cotas a serem distribuídas.

O Prospecto Preliminar está, bem como este Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder (conforme definido neste Prospecto Definitivo), da CVM e da B3, por meio do Fundos.NET.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Cotas, a Oferta e este Prospecto Definitivo poderão ser obtidos junto à Administradora, à Gestora, ao Coordenador Líder e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto Definitivo.

A data deste Prospecto Definitivo é 04 de dezembro de 2023.

COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

CESCON
BARRIEU

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

Lefosse



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1 Breve descrição da oferta	3
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento	3
2.3 Identificação do público-alvo.....	3
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	5
2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	5
2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta	5
2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso.....	6
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	7
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente.....	9
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.....	11
3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários	11
4. FATORES DE RISCO	13
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	15
5. CRONOGRAMA.....	43
5.1 Cronograma das etapas da Oferta, destacando no mínimo:	45
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS.....	49
6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses	51
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	51
6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)	51
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	51
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....	53
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	55
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	55
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	55
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	57
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	59
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	59
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	63
8.4 Regime de distribuição	63
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	63
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado.	66
8.7 Formador de mercado.....	67
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável.....	67
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	67



9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	69
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração	71
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES.....	73
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta	75
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....	77
11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	79
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado.....	79
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....	81
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:	83
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA	85
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de coas, se for o caso	87
13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período.....	87
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....	89
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor	91
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto;	91
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	92
14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM.....	92
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	92
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto	92
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	93

ANEXOS

ANEXO I	ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA	107
ANEXO II	REGULAMENTO	197
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE	243
ANEXO IV	INFORME ANUAL DO FUNDO.....	261



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação ("Emissão"), conduzida pelo Coordenador Líder, de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), nos termos e condições do regulamento do **XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 52.357.468/0001-31 ("Fundo"), cuja versão vigente foi aprovada em 28 de novembro de 2023, por meio do "*Instrumento Particular de Alteração de Regulamento do XP Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII*" ("Regulamento"), constante no Anexo II a este Prospecto Definitivo, e do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas do XP Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII*" ("Contrato de Distribuição"), celebrado em 7 de novembro de 2023 entre o Fundo, representado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de instituição administração e representante legal do Fundo ("Administradora"), o Coordenador Líder e a **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade empresária com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, parte, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013 ("Gestora").

A Administradora, a Gestora e o Fundo serão referidos, em conjunto, como os "Ofertantes".

Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram aprovados por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do XP Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", celebrado em 28 de setembro de 2023 ("Ato de Aprovação da Oferta"), conforme retificado e ratificado pelo "*Instrumento Particular de Alteração de Regulamento do XP Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII*" celebrado em 07 de novembro de 2023 ("Instrumento Particular de Alteração" e em conjunto com o Ato de Aprovação da Oferta, os "Atos de Aprovação da Oferta"), os quais se encontram anexos a este Prospecto Definitivo na forma do Anexo I.

2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

As Cotas **(i)** serão emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; **(ii)** corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; **(iii)** não serão resgatáveis; **(iv)** terão a forma escritural e nominativa; **(v)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; **(vi)** não conferirão aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; **(vii)** no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência, nos termos do Regulamento; e **(viii)** corresponderão respectivamente a um voto nas assembleias do Fundo; e **(ix)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de custodiante e escriturador das Cotas do Fundo ("Escriturador" ou "Custodiante", conforme o caso) em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista do Fundo ("Cotistas"), sem emissão de certificados.

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada ao público investidor em geral, qual seja: (i) (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 27"), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades

abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens "(i.a)" e "(i.b)" acima, mas que formalizem Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) que equivale à quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais")"; e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item (i) acima e que formalizem Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, em valor igual ou inferior a R\$999.990,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa reais) que equivale à quantidade máxima de 99.999 (noventa e nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas, observado o Investimento Mínimo por Investidor ("Investidores Não Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Institucionais, "Investidores"), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada ("Resolução CVM 11").

Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 35"): (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, 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 Coordenador Líder, pela Administradora e pela Gestora, ou por pessoas a eles vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(iii)" a "(vi)" acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM 35 ("Pessoas Vinculadas").

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na Ordem de Investimento ou no Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso, a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo as respectivas Ordens de Investimento e Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, automaticamente cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

Não serão realizados esforços de colocação de Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

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

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas serão depositadas para: **(i)** distribuição, no mercado primário, no MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3); e **(ii)** negociação, no mercado secundário, no Fundos 21, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

A colocação de Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora, sendo certo que os tais Investidores deverão **(i)** verificar com o Coordenador Líder, antes de realizar o seu Termo de Aceitação da Oferta ou enviar a sua ordem de investimento, conforme o caso, se esse, 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 Termo de Aceitação da Oferta; **(ii)** verificar com o Coordenador Líder, antes de realizar o seu Termo de Aceitação da Oferta, a possibilidade de débito antecipado da reserva por parte do Coordenador Líder; e **(iii)** entrar em contato com o Coordenador Líder para obter informações mais detalhadas sobre o prazo estabelecido pelo Coordenador Líder e pela Administradora para a realização do Termo de Aceitação da Oferta ou envio da ordem de investimento, conforme o caso, ou, se for o caso, para a realização do cadastro no Coordenador Líder, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelo Coordenador Líder e pela Administradora.

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

Não obstante o disposto acima, dentro do período de 5 (cinco) anos contados da data de início das atividades do Fundo ("Prazo para Migração"), a Administradora, observando a recomendação da Gestora, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus Ativos (conforme definido no Regulamento) para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo máximo de 2 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do Fundo, observados os procedimentos descritos no Regulamento.

2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

O preço de emissão de cada Cota será, nos termos dos Atos de Aprovação da Oferta, equivalente a R\$ 10,00 (dez reais) ("Preço de Emissão"), e será fixo até a data de encerramento da Oferta. O custo unitário de distribuição da Oferta é de R\$ 0,43 (quarenta e três centavos de reais), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas.

2.6 Valor total da Oferta e valor mínimo da oferta

Montante Inicial da Oferta

O volume total da Oferta será de, inicialmente, R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional) pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser **(i)** aumentado em virtude da subscrição de Cotas do Lote Adicional, ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo) ("Montante Inicial da Oferta").

Montante Mínimo da Oferta

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondente a 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas ("Montante Mínimo da Oferta"). Atingido tal montante, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

O Fundo poderá, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, até 8.750.000 (oito milhões, setecentas e cinquenta mil) Cotas, o que corresponde a R\$ 87.500.000,00 (oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais), que, somado à Quantidade Total de Cotas da Oferta, totalizará 43.750.000 (quarenta e três milhões, setecentas e cinquenta mil) de Cotas, equivalente a R\$437.500.000,00 (quatrocentos e trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional poderá ocorrer no Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido). As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, sendo que a colocação das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder. As Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

Serão objeto da Oferta, inicialmente, 35.000.0000 (trinta e cinco milhões) de Cotas, podendo esta quantidade ser **(i)** aumentada em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional; ou **(ii)** diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.



3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

Observada a política de investimentos do Fundo e os limites de concentração previstos no Capítulo V do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão aplicados, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, a saber, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM 555"), preponderantemente, em Ativos-Alvo (conforme abaixo definido) e, de maneira remanescente, em Outros Ativos (conforme abaixo definido). Não obstante a tabela abaixo contendo descrição de operações sendo avaliadas pela Gestora, **O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.**

Sem prejuízo da discricionariedade da Gestora e da necessidade de observância dos limites de concentração previstos no Regulamento, nos termos dos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, **O FUNDO DEVERÁ RESPEITAR, CONFORME APLICÁVEL À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, OS LIMITES DE INVESTIMENTO POR EMISSOR E POR ATIVO FINANCEIRO PREVISTOS NOS ARTIGOS 102 E 103 DA INSTRUÇÃO CVM 555, OU NA REGULAMENTAÇÃO VIGENTE QUE VENHA A SER APLICÁVEL. PARA ACESSO À ÍNTEGRA DA INSTRUÇÃO CVM 555: [HTTPS://CONTEUDO.CVM.GOV.BR/LEGISLACAO/INSTRUCOES/INST555.HTML](https://conteudo.cvm.gov.br/legislacao/instrucoes/inst555.html) (NESTE WEBSITE, CLICAR EM "INSTRUÇÃO CVM 555 (TEXTO CONSOLIDADO)").**

Para fins deste Prospecto Definitivo, **(1) "Ativos-Alvo"** significa **(a)** ações de empresas emissoras registradas na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472 ("Ações Imobiliárias"); **(b)** debêntures emitidas por emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM 472, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII ("Debêntures Imobiliárias"); **(c)** ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472 ("Participações em SPE Imobiliária"); **(d)** cotas de fundos de investimento em participação constituído sob a forma de condomínio fechado que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472 ("FIP Imobiliário"); **(e)** cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, conforme Instrução CVM 472 ("FIA Imobiliário"); **(f)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme alterada ("CEPAC"); **(g)** cotas de fundos de investimento imobiliários constituídos sob a forma de condomínio fechado, incorporados como uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, regidos nos termos da Instrução CVM 472 ("FII"); **(h)** certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, e desde que estes CRI tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM nos termos da regulamentação em vigor ("CRI"); **(i)** cotas de fundos de investimento em direitos creditórios constituídos sob a forma de condomínio fechado, regidos nos termos da Instrução CVM 356 e que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472, e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública nos termos da regulamentação em vigor ("FIDC Imobiliário"); **(j)** letras hipotecárias; **(k)** letras de crédito imobiliário; **(l)** letras imobiliárias garantidas; **(m)** quaisquer imóveis, comerciais ou residenciais, de propriedade do Fundo, adquirido para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, incluindo aqueles eventualmente gravados com ônus reais na data de aquisição pelo Fundo, observado o previsto na política de investimentos do Fundo ("Imóveis"); **(n)** demais ativos previstos na Instrução CVM 472; e **(o)** 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 FII, conforme Instrução CVM 472 ("Outros Títulos Imobiliários"); e **(2) "Outros Ativos"**,

significa **(a)** cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, regulados pela Instrução CVM 555, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título; **(b)** títulos de emissão do BACEN; **(c)** certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas (conforme definido no Regulamento), incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (“CDB”); **(d)** operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais; e **(e)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo (sendo os Ativos-Alvo, quando referidos em conjunto com Outros Ativos, os “Ativos”).

Para mais informações sobre a discricionariedade da Administradora e da Gestora, ver fator de risco “Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora na tomada de decisões de investimento” na página 37 deste Prospecto Definitivo.

Sem prejuízo do disposto acima, o *pipeline* **meramente indicativo** do Fundo é atualmente composto por:

CLASSE ATIVO	Estratégia	Rentabilidade	Volume
Crédito Imobiliário	Plano empresário	CDI+5,00% a.a.	5.000.000
Crédito Imobiliário	Corporativo	IPCA+9,00% a.a.	10.000.000
Crédito Imobiliário	BTS	IPCA+8,25% a.a.	25.000.000
Crédito Imobiliário	BTS	IPCA+7,84% a.a.	25.000.000
Crédito Imobiliário	Contrato atípico	IPCA+8,00% a.a.	25.000.000
Crédito Imobiliário	Plano empresário	CDI+4,50% a.a.	4.500.000
Crédito Imobiliário	Plano empresário	CDI+5,50% a.a.	5.700.000
Crédito Imobiliário	Comercial	IPCA+9,00% a.a.	15.000.000
Crédito Imobiliário	SLB	IPCA+7,75% a.a.	20.000.000
Permuta	Loteamento	IPCA+25,00% a.a.	20.000.000
Permuta	Incorporação	INCC+13,00% a.a.	20.000.000
Permuta	Incorporação	INCC+14,20% a.a.	15.000.000
Equity	Incorporação	INCC+19,00% a.a.	10.000.000
Book de FIIs	Híbrida		A definir

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA, E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA.

AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS INDICADOS ACIMA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

Para mais informações sobre a discricionariedade da Administradora e da Gestora, ver fator de risco “Risco de discricionariedade pela Gestora e pela Administradora na tomada de decisões de investimento” na página 37 deste Prospecto Definitivo.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Não existe, no âmbito de tais operações, qualquer documento vinculante firmado pelo Fundo e não existe garantia que os investimentos efetivamente acontecerão. Além disso, por dever de confidencialidade, não serão divulgados maiores detalhes.

As informações divulgadas no quadro do *pipeline* acima são todas as informações que o Fundo pode abrir ao mercado até a presente data, tendo em vista aspectos comerciais e sigilosos envolvidos na negociação de tal *pipeline* que, se divulgados ao mercado, poderiam prejudicar as negociações em desfavor do Fundo.

POSTERIOR OU CONCOMITANTEMENTE À OFERTA, CONFORME O CASO, A GESTORA, EM CONJUNTO COM A ADMINISTRADORA, ESTÁ CONDUZINDO OU CONDUZIRÁ, CONFORME O CASO, DIRETAMENTE E POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS, A AUDITORIA DE AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, A QUAL PODERÁ NÃO SER CONCLUÍDA DE FORMA SATISFATÓRIA ÀS PARTES, OU AINDA IDENTIFICAR POTENCIAIS PASSIVOS NÃO DESCRITOS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO QUE INVIABILIZEM A AQUISIÇÃO DE REFERIDOS ATIVOS, DE FORMA QUE PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA NESTA SEÇÃO.

3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações.

No âmbito da Oferta, caso o Fundo venha a adquirir ativos que estejam em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de cotistas, reunidos em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 18, XII, da Instrução CVM 472.

Caso a assembleia geral de Cotistas mencionada acima venha a ser realizada, os critérios de elegibilidade para investimento nos ativos que estejam em situação de potencial conflito de interesses deverão respeitar a regulamentação em vigor.

Dentre os potenciais ativos a serem adquiridos pelo Fundo com os recursos da Oferta indicados no *pipeline* do item 3.1 acima, não há Ativos em situação de potencial conflito de interesses.

Para maiores informações sobre os riscos de potencial conflito de interesses, vide o fator de risco "Risco de potencial conflito de interesse", na página 25 deste Prospecto Definitivo.

3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

Em caso de distribuição parcial das Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

No caso de Distribuição Parcial, a Gestora poderá definir a ordem de prioridade de destinação de forma discricionária, sem o compromisso de respeitar a ordem indicada no *pipeline* indicativo previsto na seção "3.1 Destinação de recursos e política de investimento do Fundo".



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



4. FATORES DE RISCO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor

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

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

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

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

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento do Fundo apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos relativos ao setor imobiliário

O Fundo adquirirá Ativos Alvo com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá, sem prejuízo da política de investimento, se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos, conforme disposto no Regulamento. Tais ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Maior



Risco de crédito

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de crédito dos investimentos da carteira do Fundo

As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do BACEN e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira do Fundo estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em de pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos Ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.

O FUNDO ESTÁ SUJEITO A RISCO DE PERDA SUBSTANCIAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM CASO DE EVENTOS QUE ACARRETEM O NÃO PAGAMENTO DOS ATIVOS INTEGRANTES DE SUA CARTEIRA, INCLUSIVE POR FORÇA DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO, REGIME DE ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA, FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS EMISSORES RESPONSÁVEIS PELOS ATIVOS DO FUNDO.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de mercado das Cotas do Fundo

As Cotas do Fundo poderão ter liquidez baixa quando em comparação com outras modalidades de investimento, enfrentando, ainda, certa dificuldade para possível venda de cotas, mesmo sendo estas admitidas para negociação no mercado de balcão organizado, no mercado secundário, de modo que no curto prazo podem, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota, de modo que o investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.



Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a Gestora poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto Definitivo

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto Definitivo. O Fundo não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito ("FGC"). Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Definitivo e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, nos casos previstos no Regulamento, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

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

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Fatores macroeconômicos relevantes

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado



financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial; (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do Fundo e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Coordenador Líder, os demais Cotistas do Fundo e a Administradora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Escala qualitativa de risco: Maior

As Cotas serão registradas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa, e um mercado ativo e líquido para as Cotas poderá não se desenvolver

Não há um mercado ativo e líquido para as Cotas e tal mercado poderá não se desenvolver. As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, o qual, historicamente, tem uma liquidez significativamente menor do que o ambiente de bolsa. Dessa forma, o Investidor poderá não ter valores referenciais de um preço de mercado das Cotas além do seu valor patrimonial, calculado periodicamente pela Administradora.

Adicionalmente, a ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Cotas pelo preço e na ocasião que desejarem. Não havendo um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda desejado e, inclusive, somente ter a opção de vende-las a preços significativamente mais baixos do que o valor de aquisição ou do que o valor patrimonial, que pode ser sua principal referência de valor, causando-lhe prejuízo, especialmente em momentos de mercado de baixa.

Escala qualitativa de risco: Maior



Risco de mercado dos Ativos do Fundo

Os Ativos integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos que compõem a sua carteira, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco da Marcação a Mercado

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos do uso de derivativos

A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo que exclusivamente com a finalidade de proteger a carteira do Fundo, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados bem como poderá provocar significativas perdas do patrimônio do Fundo e dos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala qualitativa de risco: Maior

Informações contidas neste Prospecto Definitivo

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

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

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Definitivo e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos institucionais

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos tributários

A Lei nº 9.779 estabelece que os FII são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.



A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de fundos de investimento imobiliário na alienação de cotas de outros FII deveriam ser tributados pelo imposto de renda sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento), entendimento este que está sendo questionado pela Administradora. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos; (ii) da extinção de benefício fiscal; (iii) da majoração de alíquotas; ou (iv) da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Escala qualitativa de risco: Maior

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

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

Está em trâmite no Congresso Nacional discussões referentes a proposta de reforma tributária, que, dentre outras matérias, discute possíveis alterações nas regras tributárias vigentes aplicáveis a fundos de investimento. Nesse sentido, considerando o estágio inicial das discussões, não é possível afirmar que as regras de tributação aplicáveis ao Fundo, na forma como previstas no Regulamento e na legislação pertinente, serão mantidas futuramente. Ainda, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de IR sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, as letras de crédito imobiliário emitidas na forma nominativa e lastreadas em créditos imobiliários, conforme disciplinado pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, bem como pelas demais leis e normas regulamentares aplicáveis ("LCI") e letras hipotecárias emitidas por instituições financeiras autorizadas a conceder créditos hipotecários, nos termos da Lei nº 7.684, de 2 de dezembro de 1988, conforme alterada ("LH"), bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução RFB 1.585. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos dos CRIs, das LCI e das LH auferidos pelos FIIs que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Os CRI poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu Artigo 76, estabelece que *"as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos"*. Em seu Parágrafo Único, estabelece que: *"desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação"*. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, além do resultado da administração dos Ativos que comporão a carteira do Fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos Alvo, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos Alvo, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos Alvo e consequentemente impactar a rentabilidade do Fundo, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos Alvo ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Outros Ativos, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC"), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos Fundos de Investimento Imobiliário editados até então. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser

adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos ao Fundo. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco imobiliário

O(s) empreendimento(s) investido(s) indiretamente pelo Fundo poderá(ão) sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, depressindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s); (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; e (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente, direta ou indiretamente, à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais, direta

ou indiretamente, nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco do incorporador/construtor

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos jurídicos

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco do Estudo de Viabilidade

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas

razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor.

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

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, não se limitando aos citados, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco decorrente da precificação dos Ativos

A precificação dos Ativos do Fundo será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e do Regulamento, sendo que dado a iliquidez de alguns Ativos, esses poderão ser marcados por modelos de precificação ou até mesmo na curva de aquisição, o que poderá fazer com que sua valorização não reflita seu exato valor de mercado. Além disso, tais critérios de avaliação poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e poderá resultar em redução dos valores das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Maior



Risco relativo ao potencial conflito de interesses na administração e distribuição das Cotas

O Fundo é administrado pela Administradora e suas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, que consistem na mesma pessoa jurídica. Assim, poderá haver potencial conflito de interesses, uma vez que a mesma pessoa jurídica desempenhará duas funções diferentes na Oferta e no Fundo, o que poderá prejudicar os Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos relacionados à liquidez das Cotas e da carteira do Fundo

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário da B3. Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

Escala qualitativa de risco: Médio

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

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

Escala qualitativa de risco: Médio

Liquidez Reduzida dos Investimentos

A aplicação do Fundo nos Ativos Alvo e nos Outros Ativos têm peculiaridades inerentes à maioria dos fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário. Se o Fundo necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do Fundo e, consequentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco do Investimento nos Outros Ativos

O Fundo poderá investir em Outros Ativos e tais Outros Ativos, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de desempenho passado

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

Escala qualitativa de risco: Médio



Risco de Aumento dos Custos de Construção

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de desvalorização dos imóveis

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

Escala qualitativa de risco: Médio

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

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

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus Termos de Aceitação cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos com base no Preço de Emissão, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores (conforme adiante definido).

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de regularidade dos imóveis

Os veículos investidos pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, conseqüentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Médio

Riscos relacionados à regularidade de área construída

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

Escala qualitativa de risco: Médio

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

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

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de restrição na negociação

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito

O processo de auditoria legal conduzido no âmbito da Oferta teve escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção "Destinação dos Recursos" deste Prospecto Definitivo. Portanto, não foi realizada até o presente momento análise da documentação e do estado de potenciais ativos a serem adquiridos pelo Fundo que podem, após processo de diligência a ser conduzido futuramente, revelar passivo financeiro, ambiental, legal ou estrutural, ocasionando despesas inesperadas ou até mesmo inviabilizando a aquisição de referidos ativos por parte do Fundo, o que poderá ser determinado discricionariamente pela Gestora. Portanto, o processo de diligência futuro pode não ser concluído de forma satisfatória às partes e identificar outros passivos não descritos neste Prospecto Definitivo. A não aquisição dos ativos ou materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Alvo, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico" que alocará seus recursos em Ativos Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Desta forma, é possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do



mentionado no *pipeline* indicativo constante na página 10 deste Prospecto Definitivo, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em *due diligence*, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, conseqüentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvos ou Outros Ativos pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento

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

Escala qualitativa de risco: Menor

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

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

Nessas hipóteses, o impacto negativo que atinge os valores mobiliários vinculados a esses imóveis pode afetar adversamente o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de exposição associados à locação de imóveis

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos operacionais

(a) Decorrentes de Falhas Operacionais e de Troca de Informações: os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Ainda, a subscrição ou a aquisição, conforme o caso, a cobrança e a liquidação dos ativos financeiros integrantes da carteira de investimentos dependem da atuação conjunta e coordenada dos prestadores de serviço do Fundo. O Fundo poderá sofrer perdas patrimoniais caso os procedimentos descritos no Regulamento ou nos respectivos contratos celebrados entre o Fundo e esses prestadores de serviço, incluindo em relação a trocas de informações, venham a sofrer falhas técnicas ou sejam comprometidos pela necessidade de substituição de qualquer dos prestadores de serviço contratados.

(b) Decorrentes de Falhas Procedimentais e Interrupção dos Contratos de Prestadores de Serviço: Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo e o funcionamento do Fundo dependem da atuação conjunta e coordenada de uma série de prestadores de serviços, tais como a Administradora, o Custodiante e a Gestora. Eventuais falhas procedimentais ou de ineficiência, bem como eventuais interrupções nos contratos de prestação de serviços destes, poderá afetar o regular funcionamento do Fundo.

(c) Decorrentes de Substituição de Prestadores de Serviço: Em caso de substituição de quaisquer prestadores de serviços do Fundo, resultando, portando, em rescisão dos contratos celebrados entre o Fundo e esses prestadores de serviço, poderá haver um aumento dos custos do Fundo com a contratação de um novo prestador de serviços, afetando a rentabilidade do Fundo.

(d) Decorrentes de Aumento de Custos dos Contratos de Prestadores de Serviço: Os contratos celebrados entre o Fundo e os prestadores de serviço poderão sofrer majorações ao longo de sua vigência, gerando, consequentemente, um aumento de custos ao Fundo afetando sua rentabilidade.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Escala qualitativa de risco: Menor



Risco de concentração da carteira do Fundo

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relativo à concentração e pulverização

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

Escala qualitativa de risco: Menor

A importância da Gestora

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

Escala qualitativa de risco: Menor

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

O Fundo não possui um ativo específico ou Ativos pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico", de política de investimento ampla. A Gestora poderá não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de Ativos, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos

objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando (i) forem os únicos Cotistas do Fundo, as pessoas mencionadas nos itens "A" à "D"; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas do Fundo, manifestada- na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia que se dará a permissão de voto; e (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei 6.404, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "f", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Escala qualitativa de risco: Menor

Participação de pessoas vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), os Termos de Aceitação e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. Nesse último caso favor ver o "Risco Relativo à Concentração e Pulverização" descrito abaixo. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização. Em caso de cancelamento da Oferta ou de não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento do Montante Mínimo da Oferta ou não atendimento da condição eventualmente estipulada em caso de Distribuição Parcial, será restituído o valor eventualmente pago por eles a título de preço de integralização das Cotas, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor ou Cotista e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes. Dessa forma, não haverá qualquer rentabilidade sobre referidos recursos.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento e tampouco farão jus ao recebimento de qualquer remuneração e/ou rendimento calculado a partir da respectiva data de integralização, conforme aplicável.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso, na Data de Liquidação, os Investidores não integralizem a totalidade das Cotas indicadas no respectivo Termo de Aceitação da Oferta ou ordem de investimento, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de liquidação antecipada do Fundo

No caso de aprovação em assembleia geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos em regime de condomínio civil. Nesse caso: **(i)** o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; **(ii)** a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

Nos termos do Regulamento, dentro do Prazo para Migração, a Administradora, observando a recomendação da Gestora, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação antecipada, mediante o desinvestimento de seus Ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas, observado o prazo máximo de 2 (dois) anos para liquidação do Fundo, observados os procedimentos descritos no Regulamento. Caso tal liquidação antecipada ocorra, os Cotistas poderão não ter o retorno esperado do Fundo e/ou poderão não encontrar outra oportunidade de investimento nas mesmas condições do Fundo, de forma que poderão vir a ser afetados negativamente nesse cenário.

Escala qualitativa de risco: Menor

Propriedade da Cota em contraposição à propriedade dos títulos e valores mobiliários

Não obstante o Fundo deter uma carteira composta por títulos e valores mobiliários, as Cotas do Fundo não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos Ativos Alvo do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Escriturador, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala qualitativa de risco: Menor

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

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, consequentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a Reserva de Contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, o Fundo poderá realizar nova emissão de Cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Alvo, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendações da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de

Cotistas, desde que limitadas ao valor do Capital Autorizado, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em assembleia geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão



cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de desapropriação

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de desastres naturais

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, nos casos previstos no Regulamento, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor, excepcionalmente, o portfólio do Fundo, conforme previsto no Regulamento; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a

submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado imóveis e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos e limites do Regulamento, bem como da legislação aplicável, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor



Risco de vacância

Os veículos investidos pelo Fundo (e/ou o Fundo, excepcionalmente, nos casos previstos no Regulamento) poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do respectivo título e, consequentemente do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a cotas e/ou títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis nos quais o Fundo investe, direta ou indiretamente, poderá impactar a capacidade de alienação, locação ou de renovação da locação de espaços de tais imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, podendo gerar também uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ("Lei de Locação"), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos); (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos; (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado; e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relativo à ausência de garantia

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor



Inexistência de rendimento pré-determinado.

O Fundo não tem histórico de operações nem registro de rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus investimentos, sendo certo que tal rendimento não é garantido aos Cotistas pela Administradora, pela Gestora, pelo FGC – Fundo Garantidor de Créditos ou por qualquer mecanismo de seguro.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relacionado à aquisição de imóveis

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil, sendo que estas hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos nos investimentos realizados pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

Os bens imóveis que lastreiam ou garantem os investimentos do Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas; e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

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

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se esse cenário prejudicar o fluxo de amortização dos CRI ou demais papéis detidos pelo Fundo, os ativos objeto da carteira do Fundo podem não gerar a receita esperada pela Administradora e a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada.

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

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis poderá impactar a capacidade de alienar, locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, impactando também a rentabilidade e o valor das suas Cotas.

Escala qualitativa de risco: Menor



Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados

Nos termos da Política de Investimento, o Fundo poderá investir em imóveis sobre os quais existam ônus, restrições ou sejam gravados por garantias constituídas pelos antigos proprietários, o que pode dificultar a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos imóveis onerados, o que, por conseguinte, pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do imóvel e a efetiva transferência de titularidade para o Fundo, mediante a inscrição do título aquisitivo na matrícula do imóvel, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo ou acarretar a ineficácia da aquisição pelo Fundo. Ademais, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar as garantias que recaem sobre os imóveis, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Menor

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

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na necessidade de os cotistas serem chamados a deliberar aportes adicionais de capital no Fundo, caso a assembleia geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja superior ao percentual destinado à Oferta Não Institucional, poderá ser realizado rateio das Cotas, por meio da alocação destas por ordem de recebimento dos Termos de Aceitação da Oferta, considerando o momento de apresentação do Termo de Aceitação da Oferta pelo respectivo Investidor Não Institucional ao Coordenador Líder.

O processo de alocação dos Termos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Não Institucionais por ordem cronológica de chegada poderá acarretar: (1) alocação parcial do Termo de Aceitação da Oferta pelo Investidor Não Institucional, hipótese em que o Termo de Aceitação da Oferta do Investidor Não Institucional poderá ser atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor e, portanto, o último Investidor Não Institucional poderá ter o seu Termo de Aceitação da Oferta atendido parcialmente; ou (2) nenhuma alocação, conforme a ordem em que o Termo de Aceitação da Oferta for recebido e processado.

Escala qualitativa de risco: Menor

O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS FINANCEIROS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



5. CRONOGRAMA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5.1 Cronograma das etapas da Oferta, destacando no mínimo:

- as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta;
- os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	29/09/2023
2	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização do Prospecto Preliminar	07/11/2023
3	Início das apresentações a potenciais Investidores	08/11/2023
4	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	14/11/2023
5	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	01/12/2023
6	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Definitivo Data de realização do Procedimento de Alocação	04/12/2023
7	Data da Primeira Integralização das Cotas	06/12/2023
8	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	01/06/2024

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM "7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 69 E 70 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR" NA PÁGINA 55 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

DURANTE A COLOCAÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR QUE SUBSCREVER COTAS TERÁ SUAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO PELA ADMINISTRADORA E PELO COORDENADOR LÍDER E SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DA OFERTA. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO "RISCO

RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA”, NA PÁGINA 33 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.



Os Investidores poderão encontrar, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM, e da B3, por meio do Fundos.NET, indicados abaixo: **(i)** este Prospecto Definitivo; **(ii)** os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma desta seção 5.1; **(iii)** informações sobre a manifestação de aceitação à Oferta e manifestação de revogação da aceitação à Oferta; **(iv)** informações sobre a modificação, suspensão e cancelamento ou revogação da Oferta; **(v)** informações sobre prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas; e **(vi)** quaisquer outras informações referentes à Oferta:

Administradora: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste website clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “XP Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”, “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste website clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Ofertas Públicas” e, “Ofertas Registradas / Dispensadas”, selecionar o ano “2023”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, em seguida, buscar por “XP Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII – Oferta Pública de Distribuição da Primeira Emissão de Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”, “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

Gestora: <https://hedgefundfii.xpasset.com.br/governanca/emissoes-de-cotas/> (neste website clicar em “Emissões de Cotas”, e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”, “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas” e, “Ofertas Registradas / Dispensadas”, selecionar o ano “2023”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, em seguida, buscar por “XP Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada); e

Fundos.NET, administrado pela B3: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “XP Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada).

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor **(i)** assinará um termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daqueles referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e **(ii)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Termo de Aceitação da Oferta ou ordem de investimento.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, com base no Preço de Emissão, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º, da Instrução CVM 472, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta (“Critério de Restituição de Valores”). Na hipótese de restituição de



quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Termo de Aceitação da Oferta ou da ordem de investimento, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos, observado que, com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Para fins da Oferta, “Dia Útil” ou “Dias Úteis” significa qualquer dia, exceto: **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais; e **(ii)** aqueles sem expediente na B3.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

Considerando que esta é a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, não houve negociação das Cotas em mercado secundário.

6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, não haverá abertura de período de subscrição de direito de preferência.

Conforme disposto no Regulamento, as Cotas subscritas, no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, observados os procedimentos do Balcão B3 e do Escriturador.

6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)

Considerando que a presente Emissão se caracteriza como a 1ª (primeira) emissão de Cotas, não haverá diluição econômica dos Cotistas do Fundo.

6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação

Considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas, o Preço de Emissão foi definido tendo como base o parâmetro de mercado adotado para primeiras emissões de cotas de fundos de investimento imobiliário, considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

As Cotas integralizadas na presente Oferta não estão sujeitas às restrições para negociação no mercado secundário pelo público investidor em geral, após o encerramento da Oferta e observado os procedimentos estabelecidos pela B3. Os Investidores que integralizarem as Cotas terão suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, observado que as Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

Não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

A presente Emissão e a Oferta não são destinadas a Investidores que não estejam capacitados a compreender e assumir os seus riscos. O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em mercado de balcão. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 13 A 40 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

NENHUMA DAS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO DEFINITIVO CONSTITUEM GARANTIAS DE RETORNO AOS INVESTIDORES. PARA TANTO, EVENTUAIS COMPROMISSOS, EXPRESSOS OU IMPLÍCITOS, DECLARAÇÕES, VISÕES, PROJEÇÕES E/OU PREVISÕES AQUI CONTIDAS NÃO GARANTEM AOS INVESTIDORES QUE SUBSCREVEREM COTAS UM RETORNO DE INVESTIMENTO.

7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: **(i)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e **(ii)** o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento

da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. O disposto neste parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, entretanto, a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ SE ACAUTELAR E SE CERTIFICAR, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES.

Nos termos do parágrafo 3º do artigo 69 da Resolução CVM 160, no caso de modificação da Oferta que depende de aprovação prévia da CVM e que comprometa a execução do cronograma, o disposto acima deverá ser adotado também por oportunidade da apresentação do pleito de modificação.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: **(i)** poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro da Oferta; **(b)** estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(c)** for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da 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 Oferta e cancelar o registro ou indeferir o requerimento de registro caso este ainda não tenha sido concedido.

O Coordenador Líder e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. **EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI SUSPensa E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.**

A rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas (conforme definido no item "Condições Suspensivas" da Seção "Contrato de Distribuição" deste Prospecto Definitivo), importa no cancelamento do registro da Oferta.

A Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição) do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Até a data deste Prospecto Definitivo, não houve a divulgação de qualquer comunicado referente à modificação da presente Oferta.



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas ("Distribuição Parcial"), desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora.

Como condição de eficácia de seu Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, que poderá ser enviado por Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento (conforme abaixo definido), ou seu Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, por Investidores Institucionais até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), os Investidores terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. No caso do item "(ii)" acima, o Investidor deverá, nos termos do art. 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto da Ordem de Investimento ou do Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso ("Critérios de Aceitação da Oferta").

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. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Termos de Aceitação da Oferta e das Ordens de Investimento dos Investidores.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Ainda, a realização da Oferta está submetida às Condições Suspensivas, no termo do item "Condições Suspensivas" da Seção "Contrato de Distribuição".

8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A presente Oferta é destinada ao público em geral, sendo dividida para fins de critério de colocação das Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido no item 2.3 deste Prospecto Definitivo.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Termo(s) de Aceitação da Oferta ou enviar Ordem(ens) de Investimento, conforme o caso, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), e apresentá-lo(s) ao Coordenador Líder. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou Ordem(ens) de Investimento, conforme o caso, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou Ordem(ens) de Investimento, conforme o caso, ser(em) cancelado(s) pelo Coordenador Líder, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação.

No mínimo 20%, (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, aos Investidores Não Institucionais ("Oferta Não Institucional"), sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá alterar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, podendo, inclusive, aumentar até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo, devendo observar as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Termo de Aceitação da Oferta ou da sua Ordem de Investimento, conforme o caso, 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) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou Ordem(ens) de Investimento, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (ii) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iii) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta e das Ordens de Investimento, conforme o caso, em observância aos Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido);
- (iv) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor de investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado nos(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou Ordem(ens) de Investimento, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item (iv) abaixo limitado ao valor do(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou Ordem(ens) de Investimento, conforme o caso, e observada a possibilidade de Rateio (conforme abaixo definido). Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração; e

- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso "(iv)" acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.

Critérios de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas ("Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional"):

- (i) seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Não Institucionais, de modo que as Cotas remanescentes, se houver, poderão ser destinadas à Oferta Institucional, nos termos do subitem "Oferta Institucional" abaixo; ou
- (ii) seja (a) superior a 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional) e o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora decidam não alterar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional; ou (b) superior ao montante total de Cotas destinado às Oferta Não Institucional conforme decisão do Coordenador Líder, em conjunto com a Administradora e a Gestora, podendo considerar, inclusive, eventuais Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas, será realizado rateio das Cotas, por meio da alocação destas por ordem de recebimento dos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, considerando o momento de apresentação dos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, pelo respectivo Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, ao Coordenador Líder, limitada ao valor individual de cada Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, e ao montante de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, desconsiderando-se, entretanto, as frações de Cotas, sendo que neste caso, poderá não ser observado o Investimento Mínimo por Investidor ("Rateio"). Caso seja aplicado o Rateio indicado acima, o Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e/ou ao Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada no Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso. O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de 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, aos referidos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso.

Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e/ou dos Ofertantes.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, não sendo admitidas, para tais Investidores Institucionais, reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos ("Oferta Institucional"):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas Ordens de Investimento e/ou Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, exclusivamente ao Coordenador Líder, até a data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor. Os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo, devendo observar, dentre outras previstas no Termo de Aceitação da Oferta e na Ordem de Investimento;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na Ordem de Investimento ou no Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as Ordens de Investimento e os Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá formalizar Termo de Aceitação da Oferta ou enviar Ordem de Investimento junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas Ordens de Investimento ou Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso;
- (v) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Institucionais serão informados a cada Investidor Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado na(s) Ordem(ens) de Investimento ou nos(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item "(iv)" abaixo limitado ao valor da(s) Ordem(ns) de Investimento do(s) ou do(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta; e
- (vi) os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso "(iii)" acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesesseis) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Termos de Aceitação da Oferta e/ou as Ordens de Investimento, conforme o caso, serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as Ordens de Investimento ou os Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário ("Critérios de Colocação da Oferta Institucional").

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a disponibilização do Anúncio de Encerramento.

O Coordenador Líder somente atenderá aos Termos de Aceitação da Oferta e às Ordens de Investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nele abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Nos termos da Resolução CVM 27 e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Termo de Aceitação da Oferta a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS DO FUNDO QUE LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) TERMO (S) DE ACEITAÇÃO DA OFERTA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 13 A 40 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados pela Administradora por meio dos Atos de Aprovação da Oferta celebrados em 28 de setembro de 2023 e 07 de novembro de 2023, respectivamente, os quais constam no Anexo I a este Prospecto Definitivo.

O Fundo será registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Autorregulação para Administração de Recursos de Terceiros", conforme em vigor ("Código ANBIMA").

8.4 Regime de distribuição

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas, inclusive eventuais Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional que venham a ser emitidas, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta. As Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas em razão do exercício da opção de lote adicional também serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação.

A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Período de Distribuição").

As Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data de liquidação da Oferta ("Data de Liquidação").

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes deste Prospecto Definitivo e demais documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; e (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta ("Plano de Distribuição").

A Oferta contará com Prospecto Preliminar, Prospecto Definitivo e lâmina ("Lâmina"), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nos Meios de Divulgação.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da disponibilização do Prospecto Preliminar, da Lâmina e da divulgação do aviso ao mercado da Oferta ("Aviso ao Mercado") nos Meios de Divulgação podendo ser realizados esforços de venda, incluindo apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso "(iii)" abaixo;
- (iii) os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição e o artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, sendo certo que, as providências constantes dos itens "(b)" e "(c)" deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;
- (v) observado o disposto no item "(vi)" abaixo: (a) durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante deste Prospecto Definitivo ("Período de Coleta de Intenções de Investimento"), o Coordenador Líder receberá os termos de aceitação da Oferta ("Termo de Aceitação da Oferta") e as ordens de investimento ("Ordem de Investimento"), conforme o caso, dos Investidores Não Institucionais; e (b) até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), inclusive, o Coordenador Líder receberá os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor;
- (vi) o Coordenador Líder deverá receber os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, dos Investidores durante todo o Período de Coleta de Intenções de Investimento, e, no caso das Ordens de Investimento dos Investidores Institucionais, até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, ainda que o total de Cotas correspondente aos Termos de Aceitação da Oferta e/ou Ordens de Investimento, conforme o caso, recebidos durante o Período de Coleta de

Intenções de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelo Coordenador Líder durante o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido);

- (vii) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Termos(s) de Aceitação da Oferta ou Ordem(ens) de Investimento, conforme o caso, junto ao Coordenador Líder, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento;
- (viii) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar Termo de Aceitação da Oferta ou enviar sua Ordem de Investimento, conforme o caso, para o Coordenador Líder até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definida), inclusive;
- (ix) os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão enviar Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, ao Coordenador Líder, podendo indicar, em ambos os casos, a quantidade de Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. Ainda, o Termo de Aceitação da Oferta e a Ordem de Investimento, conforme o caso, deverão: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (c) incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto Preliminar e da Lâmina; e (d) nos casos em que haja modificação de Oferta, identificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;
- (x) o Coordenador Líder deverá manter controle de data e horário do recebimento de cada um dos Termos de Aceitação de Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, sendo certo que, caso necessário, para fins do critério de rateio de colocação das Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, na hipótese de alteração e reenvio do Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, será considerado apenas o valor total das Cotas constantes do último Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, enviado por cada Investidor, sendo desconsiderado qualquer outro envio;
- (xi) os Investidores que tiverem seus Termos de Aceitação da Oferta ou as suas Ordens de Investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o termo de adesão ao regulamento ("Termo de Adesão ao Regulamento"), sob pena de cancelamento dos respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso;
- (xii) posteriormente à: (a) concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, será realizado o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto Definitivo e no Contrato de Distribuição; e
- (xiii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento") nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, sem lotes máximos, observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: (i) verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) realizar a alocação das Cotas junto aos Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, conforme disposto neste Prospecto e no Contrato de Distribuição; e (iii) em caso de excesso de demanda, verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional ("Procedimento de Alocação"). O Procedimento de Alocação seguirá os Critérios de Colocação da Oferta Institucional e os critérios de Rateio da Oferta Não Institucional.

Poderão participar do Procedimento de Alocação, os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo.

Liquidação da Oferta

A liquidação física e financeira dos Termos de Aceitação da Oferta e das Ordens de Investimento se dará na Data de Liquidação e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação, ao Coordenador Líder.

Caso, na respectiva data de liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou do Coordenador Líder, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, pelo Preço de Emissão.

Caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado.

As Cotas serão depositadas para **(i)** distribuição, no mercado primário, no MDA, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e **(ii)** negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A colocação de Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob o procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

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

8.7 Formador de mercado

O Fundo não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro caso esteja listado em mercado de bolsa da B3, conforme previsto no Regulamento. O Coordenador Líder recomendou ao Fundo, por meio da Gestora e da Administradora, a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação às Cotas no âmbito da Oferta.

8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável

Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 100 (cem) Cotas, correspondente a R\$1.000,00 (mil reais), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas seguintes hipóteses ("Investimento Mínimo por Investidor"), (i) se o total de Cotas correspondente aos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial das Cotas, o Investidor indicar que tiver condicionado a Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo, observado o limite máximo de aplicação por Investidor Não Institucional, conforme previsto neste Prospecto Definitivo.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos ativos Alvo da Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Instrução CVM 472 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo III deste Prospecto Definitivo ("Estudo de Viabilidade").

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Instrução CVM 472 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto Definitivo são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO DEFINITIVO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Relacionamento entre a XP Investimentos, na qualidade de Administradora e Coordenador Líder, e a Gestora

A XP Investimentos e a Gestora são empresas do Grupo XP, ambas sob controle indireto comum, e mantêm relacionamento comercial frequente, de forma que a XP Investimentos atua como distribuidor e administradora de fundos de investimento geridos pela Gestora. Ainda, tais sociedades são parte de contrato de compartilhamento de recursos e rateio de despesas, compartilhando os serviços de determinadas áreas internas de apoio que prestam serviços comum a ambas as partes, tais como departamento jurídico, segurança de informação, recursos humanos, entre outras. Não obstante o compartilhamento descrito no parágrafo acima, as operações e negócios realizados, a XP Investimentos e a Gestora são independentes e totalmente segregados, inclusive no que diz respeito aos órgãos de governanças e indivíduos responsáveis por tomadas de decisão de investimentos. O Fundo, a Gestora e sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Gestora contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, a XP Investimentos como instituição intermediária líder de ofertas públicas do Fundo e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades.

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

Adicionalmente, além de receber uma comissão de distribuição e estruturação da Oferta, até que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação no mercado de bolsa administrado pela B3, o Coordenador Líder fará jus à seguinte remuneração pela disponibilização, manutenção e operacionalização dos canais digitais ou eletrônicos a serem utilizados pelos Cotistas do Fundo que sejam clientes do Coordenador Líder, qual seja: (i) parcela da Taxa de Administração devida pelo Fundo à Administradora; e (ii) parcela da Taxa de Performance devida à Gestora. Tais remunerações não acarretarão custos adicionais aos Investidores.

Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco” em Especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 25 deste Prospecto Definitivo.

Relacionamento entre a XP Investimentos, na qualidade de Administradora e Coordenador Líder, e o Custodiante e Escriturador

Na data deste Prospecto Definitivo, a XP Investimentos e o Custodiante e Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A XP Investimentos e o Custodiante e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 25 deste Prospecto Definitivo.

Relacionamento da XP Investimentos, na qualidade de Administrador e Coordenador Líder, com o Auditor Independente

Na data deste Prospecto Definitivo, a XP Investimentos e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A XP Investimentos e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.



Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante e o Escriturador

Na data deste Prospecto Definitivo, a Gestora e o Custodiante e Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A Gestora e o Custodiante e Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Administradora e os Ativos do Fundo

Exceto se aprovado pelos Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Administradora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no artigo 7º, parágrafo segundo, do Regulamento.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Relacionamento entre a Gestora e os Ativos do Fundo

Exceto se aprovado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Gestora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no artigo 7º, parágrafo segundo, do Regulamento.

A Gestora não identificou, na data deste Prospecto Definitivo, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações com relação ao Fundo.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.



11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por sua Administradora, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção "Identificação das Pessoas Envolvidas", na página 89 deste Prospecto Definitivo.

Condições Suspensivas da Oferta

Comissionamento

Pela coordenação e estruturação da Oferta e pela distribuição pública das Cotas, o Fundo pagará ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, até 1 (um) Dia Útil após a Data de Liquidação, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, as seguintes comissões e remunerações ("Remuneração"):

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: o valor equivalente ao percentual de 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) incidente sobre o valor total da Oferta efetivamente subscrito e integralizado, incluindo eventuais Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, calculado com base no Preço de Emissão ("Comissão de Coordenação") ; e
- (ii) Comissão de Distribuição: o valor equivalente ao percentual de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o valor total da Oferta efetivamente subscrito e integralizado, incluindo eventuais Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, calculado com base no Preço de Emissão ("Comissão de Distribuição").

O valor da Remuneração deverá ser pago em conta corrente a ser indicada pelo Coordenador Líder ao Fundo.

A Remuneração será paga pelo Fundo ao Coordenador Líder, líquida de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para Imposto sobre a Renda ("IR") e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados pelo Fundo ao Coordenador Líder nos termos do Contrato de Distribuição, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos à Remuneração serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que o Coordenador Líder receba a Remuneração como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados

Todos os custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade do Fundo.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em eventual emissão das Cotas do Lote Adicional ou de Distribuição Parcial.

Custos Indicativos da Oferta⁽¹⁾	Base R\$⁽²⁾	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	4.375.000,00	1,25%	0,13	1,25%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	467.280,02	0,13%	0,01	0,13%
Comissão de Distribuição	8.750.000,00	2,50%	0,25	2,50%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	934.560,04	0,27%	0,03	0,27%
Assessores Legais	235.000,00	0,07%	0,01	0,07%
Tributos sobre Pagamento aos Assessores Legais	39.950,27	0,01%	0,00	0,01%
CVM – Taxa de Registro	131.250,00	0,04%	0,00	0,04%
ANBIMA – Taxa de Registro do Fundo	16.021,25	0,00%	0,00	0,00%
Custos de Marketing e Outros Custos	250.000,00	0,07%	0,01	0,07%
TOTAL	15.199.061,59	4,34%	0,43	4,34%

⁽¹⁾ Os custos listados acima deverão ser integralmente suportados pelo Fundo.

⁽²⁾ Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta.

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais). Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA. EM CASO DE EXERCÍCIO DA OPÇÃO DO LOTE ADICIONAL, OS VALORES DAS COMISSÕES SERÃO RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS MESMOS PERCENTUAIS ACIMA SOBRE O VALOR TOTAL DISTRIBUÍDO CONSIDERANDO AS COTAS DO LOTE ADICIONAL.



12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:

- a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e**
- b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.**

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto Definitivo, na data deste Prospecto Definitivo, o Fundo não possui ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

Sendo certo que, caso no curso da presente Oferta, seja identificado um Ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, o Fundo se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: **(i)** denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e **(ii)** informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de coas, se for o caso

Regulamento do Fundo

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo no "Capítulo I – Do Fundo"; "Capítulo IV – Objetivo do Fundo"; "Capítulo V – Política de Investimentos do Fundo"; "Capítulo XIV – Da Primeira Emissão de Cotas"; "Capítulo XV – Da Emissão de Novas Cotas do Fundo"; "Capítulo XVII – Da Distribuição de Resultados"; "Capítulo VI – Da Administração do Fundo"; "Capítulo X – Da Remuneração do Administrador"; "Capítulo XIX – Da Assembleia Geral dos Cotistas"; "Capítulo XX – Dos Representantes dos Cotistas"; "Capítulo XXI – Das Demonstrações Financeiras e Informações Contábeis do Fundo"; "Capítulo XVI – Da Amortização de Cotas e Liquidação do Fundo".

As obrigações da Administradora previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento no "Capítulo VI – Da Administração do Fundo".

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "XP Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível.

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo II deste Prospecto Definitivo.

13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, este iniciará as suas atividades somente após a realização da Oferta. Dessa forma, o Fundo ainda não possui demonstrações financeiras. Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada no seguinte endereço:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> – na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Fundos Registrados", buscar por e acessar "XP Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII", clicar em "Fundos.NET" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual".)

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção nos Prospectos das informações previstas pela Resolução CVM 160.

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472, consta do Anexo IV deste Prospecto Definitivo.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor

Administradora	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, Rio de Janeiro, RJ <i>E-mail:</i> adm.fundos.estruturados@xpi.com.br; juridicofundos@xpi.com.br Telefone: (11) 3027-2237
Gestora	XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA. Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, São Paulo, SP <i>E-mail:</i> www.hedgefundfii.xpasset.com.br Telefone: +55 (11) 4871-4358

14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto;

Coordenador Líder	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, Rio de Janeiro, RJ Telefone: +55 (11) 3027-2237
Assessor Jurídico do Coordenador Líder	CESCON, BARRIEU, FLESCHE & BARRETO ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar, Pinheiros, CEP 05426-100, São Paulo, SP Telefone: +55 (11) 3089-6500
Assessor Jurídico da Gestora	LEFOSSE ADVOGADOS Rua Tabapuã, nº 1.227, 14º andar, Itaim Bibi, CEP Telefone: +55 (11) 3024-6340
Escriturador e Custodiante	Instituição devidamente habilitada e contratada pela Administradora para realizar a custódia dos Ativos do Fundo.

14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditor Independente **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/A**

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909,
Corp. Tower Torre Norte, Andar 8, Conj 81,

CEP 04543-907, São Paulo, SP

Telefone: (11) 2573-4933

14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM

QUAISQUER INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO COORDENADOR LÍDER E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 28 de setembro de 2023 sob o nº 0323131.

14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto

A Administradora e a Gestora declaram e garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelos Ofertantes, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas no Código ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto Definitivo não implica recomendação de investimento.

Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução CVM 472, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo terá prazo de duração indeterminado, observado que, caso não ocorra o registro e a listagem das Cotas em ambiente de bolsa da B3 até o final do 5º (quinto) ano após a data da primeira integralização de Cotas, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação antecipada, mediante o desinvestimento de seus Ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas, observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo de Duração para a liquidação do Fundo, observado o previsto no Capítulo XII do Regulamento.

Política de divulgação de informações

A Administradora prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

A divulgação de informações referidas no Capítulo XVIII do Regulamento deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como enviadas ao mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação e à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (<http://www.cvm.gov.br>).

As informações ou documentos referidos no Capítulo XVIII do Regulamento podem ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Para fins do disposto no Regulamento e mediante a devida autorização do Cotista para esse fim, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Para fins do disposto no Regulamento e mediante a devida autorização do Cotista para esse fim, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Público-alvo do Fundo

O público-alvo do Fundo consiste no público em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, 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, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

Objetivo e Política de Investimento

O objetivo do Fundo é proporcionar rentabilidade aos seus Cotistas e a valorização de suas Novas Cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio da aquisição preponderante de Ativos Alvo, e, de forma remanescente, em Outros Ativos.

A Gestora se compromete a observar os limites de concentração por modalidade de ativos e por emissor.

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Gestora, de acordo com a política de investimentos descrita no Capítulo V do Regulamento, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos.

Conforme previsto no Regulamento, a carteira do Fundo poderá ser composta por Imóveis, situados exclusivamente no Brasil, os quais, por sua vez, deverão ter sido avaliados por empresa especializada independente previamente à sua eventual aquisição pelo Fundo, na forma do artigo 45, parágrafo quarto da Instrução CVM 472, sendo certo que não poderão ter decorrido mais de 3 (três) meses entre a data de avaliação e a data de sua eventual aquisição de referido Imóvel pelo Fundo. O laudo de avaliação do respectivo Imóvel será preparado de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472 e deverá ser atualizado em periodicidade anual, antes do encerramento de cada exercício social.

Os Imóveis a serem adquiridos pelo Fundo poderão ser gravados com ônus reais.

As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos do Regulamento, poderão ser aplicadas nos seguintes ativos:

- (i) cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", regulados pela Instrução CVM 555, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título;
- (ii) títulos de emissão do BACEN;
- (iii) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de instituições financeiras autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB);
- (iv) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais; e
- (v) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

O patrimonial deverá ter, no mínimo, 2/3 de seu patrimônio líquido investido em Ativo-Alvos, devendo ainda ser observado os seguintes limites de concentração de cada categoria de Ativo-Alvo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, conforme a tabela abaixo ("Limite de Concentração").

Categoria de Ativo-Alvo	Limite de Concentração individual por categoria de Ativo-Alvo (% do patrimônio líquido do FUNDO)
Ações Imobiliárias e cotas de FIA Imobiliário	30%
Debêntures Imobiliárias	30%
Participações em SPE Imobiliária ¹	30%
Cotas de FIP Imobiliário ¹	25%
CEPAC	10%
Cotas de FII	100%
CRI	100%
Cotas de FIDC Imobiliário	30%
Demais ativos previstos na Instrução CVM 472	25%
Outros Títulos Imobiliários	25%
Imóveis ¹	30%
Letras hipotecárias ("LH"), letras de crédito imobiliário ("LCI") e letras imobiliárias garantidas ("LIG")	30%

¹ Quando em conjunto, a alocação em tais classes de Ativos-Alvo se restringe a 50% do patrimônio líquido do Fundo.



O investimento em LH, LCI, LIG emitidas por instituições financeiras autorizadas deverá respeitar o limite de concentração máximo de 10% (dez por cento) para cada instituição financeira autorizada, devendo ser considerado para tal limite o investimento em todas as sociedades integrantes do seu respectivo grupo econômico.

Mediante prévia aprovação em Assembleia Geral, o Fundo poderá investir em Ativos de emissão ou titularidade de pessoas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, incluindo cotas de fundos de investimento em renda fixa administrados pela Administradora e/ou geridos pela Gestora.

Não obstante o previsto acima, os Ativos-Alvo geridos pela Gestora e que venham ser objeto de investimento pelo Fundo terão exposição máxima de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo deverá, ainda, observar os limites de concentração por emissor previstos na Instrução CVM 555. Uma vez instituído o patrimônio separado para cada um dos Ativos-Alvo adquiridos ou subscritos pelo Fundo, cada patrimônio separado será considerado como um emissor para fins de cálculo dos referidos limites de concentração, não se aplicando, nesta hipótese, os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Os resgates de recursos de investimentos em Outros Ativos caracterizados como de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: (a) pagamento de Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance; (b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo, inclusive de despesas com aquisição e venda de Ativos que componham a carteira do Fundo; (c) investimentos em novos Ativos; (d) pagamento de rendimentos aos Cotistas; e (e) reinvestimento em Outros Ativos caracterizados como de renda fixa.

O objetivo do Fundo e a Política de Investimentos somente poderão ser alterados mediante deliberação da Assembleia Geral, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

A Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá, conforme aplicável, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância ao Regulamento e à legislação aplicável:

- (i) observadas as demais disposições do Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do Fundo.
- (ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira do Fundo, para quaisquer terceiros;
- (iii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo;
- (iv) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários; e
- (v) realizar operações classificadas como "*day trade*", assim entendidas as operações que são iniciadas e finalizadas na mesma data.

É vedado ao Fundo, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e às vedações dispostas no Regulamento em relação à Administradora e à Gestora, aplicar recursos na aquisição de quaisquer valores mobiliários que não os Ativos.

Sem prejuízo do disposto na política de investimentos, poderão eventualmente compor a carteira do Fundo participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos, exclusivamente nas hipóteses de: (i) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do Fundo; e/ou (ii) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do Fundo.

A estratégia de cobrança dos Ativos que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pela Gestora, independentemente de aprovação em Assembleia Geral, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos, observada a natureza e características de cada um dos Ativos de titularidade do Fundo.



Na hipótese de o Fundo passar a ser detentor de outros ativos, que não os Ativos, por ocasião dos eventos previstos nos incisos (i) e (ii) do artigo 12 do Regulamento, especialmente nas hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado dos Ativos, a contabilização de tais ativos no patrimônio do Fundo poderá ocasionar o Desenquadramento Passivo Involuntário do Fundo. Nessas hipóteses, a Administradora e a Gestora, conforme previsto no artigo 105 da Instrução CVM 555, não estarão sujeitas às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos critérios de concentração e diversificação da carteira do Fundo, e concentração de risco, definidos no Regulamento e na legislação vigente, observado o previsto no artigo 106 da Instrução CVM 555.

A Administradora deverá comunicar à CVM, depois de ultrapassado o prazo de 15 (quinze) dias do Desenquadramento Passivo Involuntário, a ocorrência de tal desenquadramento, com as devidas justificativas, informando ainda o reenquadramento da carteira no Fundo, no momento em que ocorrer, sempre que os limites de concentração forem aplicáveis nos termos do artigo 45, parágrafo quinto, da Instrução CVM 472.

A Gestora terá 180 (cento e oitenta) dias a contar do encerramento de cada distribuição de Cotas, para enquadrar a carteira do Fundo à política de investimento.

Caso, após o período de 180 (cento e oitenta) dias descrito no artigo 4.9 do Regulamento, a Gestora não tenha realizado o enquadramento da carteira do Fundo à política de investimentos, a Gestora deverá comunicar à Administradora para que esta convoque uma Assembleia Geral para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira do Fundo à política de investimentos.

Política de amortização e de distribuição de resultados

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Havendo disponibilidade, o resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 15 (quinze) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação da Gestora.

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

Farão jus aos rendimentos de que trata o artigo 3 do Regulamento os titulares de Cotas no fechamento do dia útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador. Farão jus aos rendimentos: (i) caso as Cotas estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento; ou (ii) caso as Cotas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos imobiliários do Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do valor total dos Ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço

Taxa de Administração

O Fundo pagará pelos serviços de administração, custódia, controladoria, tesouraria, escrituração e gestão uma taxa de administração ("Taxa de Administração") total calculada sobre a base de cálculo da Taxa de Administração.

A Taxa de Administração, nela compreendidas as atividades de administração, gestão, custódia, escrituração e controladoria e demais serviços previstos na legislação aplicável, será composta de 1,15% (um inteiro e quinze centésimos) ao ano, calculada sobre (i) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como por exemplo, o índice de fundos de investimento imobiliários da B3 (IFIX), observado que em ambos os casos será devido o valor mínimo mensal de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos à Administradora pelos serviços de administração fiduciária, custódia e escrituração, e à Gestora pelos serviços de gestão.

A Administradora voltará a adotar o Patrimônio Líquido do Fundo como base de cálculo da Taxa de Administração caso, a qualquer momento, as Novas Cotas deixem de integrar os índices de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Novas Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Novas Cotas.

A Taxa de Administração será provisionada diariamente com base no patrimônio líquido do Dia Útil imediatamente anterior, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A Administradora 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 devida.

Taxa de Performance

O Fundo pagará semestralmente à Gestora uma taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) de retorno de rendimentos auferidos pelo Fundo que excedam 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br), acrescido exponencialmente de spread de 1% (um por cento) ao ano ("Taxa de Performance"), apurada no primeiro Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro ("Data de Apuração da Performance"), calculada e provisionada por Dia Útil e paga no 10º (décimo) Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro ("Data de Pagamento da Performance"), conforme descrito a seguir:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(Resultados) - (CDI+1\%)]$$

Onde:



VT Performance: Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

CDI+1%: Certificado de Depósito Interbancário acrescido exponencialmente de spread de 1% (um por cento) ao ano;

Resultados: $\text{Resultados} = \{[(\text{Valor da Cota}) + (\text{Rendimentos Corrigidos})] / (\text{VC Base})\} - 1$
onde:

Valor da Cota: Valor da cota contábil de fechamento do último Dia Útil da Data de Apuração da Performance;

Rendimentos Corrigidos: Corresponde ao somatório dos valores declarados aos Cotistas do Fundo, a título de rendimentos até a Data de Pagamento da Performance em questão corrigidos pelo CDI; e

VC Base: Valor inicial da cota do fundo, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, ou o valor da cota contábil, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, utilizada na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, somado aos resultados pagos corrigidos pelo CDI até a última cobrança da Taxa de Performance, para os períodos de apuração subsequentes.

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo mais os rendimentos pagos até a Data de Apuração da Performance for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

Caso, no período de apuração de performance, tenha ocorrido uma nova emissão de Novas Cotas, para essas Novas Cotas, será considerado o valor da emissão de tais Novas Cotas como VC Base, e os resultados pagos a título de rendimentos a partir da data de emissão das Novas Cotas como rendimentos.

A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo dos próximos semestres, ou seja, não obrigatoriamente no prazo descrito no caput do Artigo 10º do Regulamento, limitado ao exercício social do Fundo, mantendo-se, entretanto, as Datas de Apuração da Taxa de Performance inalteradas.

A Taxa de Performance não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com a Gestora, cobrar uma Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Novas Cotas no ato da subscrição primária das Novas Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, a ser eventualmente cobrada em emissões de Novas Cotas do Fundo, não haverá taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

O Fundo não possui taxa ingresso e taxa de saída.

Breve histórico dos terceiros contratados em nome do Fundo

Perfil da Administradora

Em 2014, a XP Investimentos ingressou no mercado de administração fiduciária, atuando desde o final de 2018 exclusivamente com clubes de investimentos e, a partir de dezembro de 2019, retomando as atividades de administração fiduciária de fundos de investimento, de forma a atender as necessidades e fomentar negócios das empresas gestoras de recursos do próprio Grupo XP e/ou demais áreas da XP Investimentos, buscando melhorar eficiências e, acima de tudo, a experiência de seus clientes. Ao longo de 2020, a XP Investimentos robusteceu sua operação, intensificando e expandindo suas atividades, sendo certo que também passou a atuar com gestores independentes, não ligados ao Grupo XP, além de ter reiniciado a prestação dos serviços de administração para fundos de investimento estruturados, como fundos de investimento imobiliários e de participações.

A Administradora possui uma equipe composta por profissionais devidamente qualificados, que combinam uma extensa experiência financeira com sólido conhecimento de diversos segmentos da economia brasileira, dedicados à atividade de administração fiduciária de fundos de investimento.

Fonte: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/>



Perfil da Gestora

O Fundo é gerido pela sociedade empresária, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, parte, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013.

A Gestora é uma empresa do Grupo XP, que reúne a experiência e a flexibilidade de um gestor especialista e independente com a estrutura de um grupo financeiro. Fundado em 2006, a Gestora conta com profissionais experientes no mercado financeiro. Focado na gestão de fundos de investimento, a Gestora possui mais de R\$ 155 (cento e cinquenta e seis) bilhões sob gestão¹.

A Gestora é detentora do rating MQ1 Excellent da Moody's Investors Service. Como reconhecimento de sua performance e qualidade na gestão de recursos, a Gestora recebeu diversos prêmios nos últimos anos, entre os quais destacamos: Asset Management Firm of the Year – Brazil 2021 (Pan Finance Award), Melhor Gestora de FII 2020 (GRI Awards) e Ranking Melhores Fundos 2020 e 2021 (Infomoney e Ibmecc).

A Gestora possui uma experiente equipe, estruturada de forma para implementar diferentes estratégias de investimento, por meio de fundos de renda variável, renda fixa local e global, multimercados, fundo de fundos local e global, estruturados, imobiliários e veículos exclusivos.

Fonte: ¹Metodologia Ranking Anbima de Gestão de Fundos de Investimento: - 30/06/2023

Regras de Tributação do Fundo

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Definitivo. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Definitivo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

“IOF/Títulos” significa o Imposto sobre Operações Financeiras – Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“Decreto 6.306”).

“IOF/Câmbio” significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

“IR” significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

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

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

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o

limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

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

C) IR

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

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

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("Instrução RFB 1.585"), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

- a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e
- b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores;

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social ("PIS") e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS").

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.



Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior.

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

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em fundo de investimento imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida ("JTF"), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

B) IR

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

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

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos

auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

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

C) Outras considerações

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

Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404.

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

A ADMINISTRADORA E A GESTORA NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.



ANEXOS

ANEXO I	ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA
ANEXO II	REGULAMENTO
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE
ANEXO IV	INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I

ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, Sala 201, parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 02.332.886/0001-04, 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 10.460, de 26 de junho de 2009, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“**ADMINISTRADOR**”), na qualidade de instituição administradora do **XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado (“**Fundo**”),

RESOLVE:

- (i) constituir um Fundo de Investimento Imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei 8.668**”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- (ii) determinar que o Fundo de Investimento Imobiliário será denominado XP Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII;
- (iii) assumir as funções de administração do Fundo;
- (iv) determinar que o diretor do Administrador responsável pela administração do Fundo, designado para responder, civil e criminalmente, pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas, é o Sr. **LIZANDRO SOMMER ARNONI**, brasileiro, casado, administrador, portador do documento de identidade nº 238551404 (SSP/SP), inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob o nº 279.902.288-07, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 25º a 30º andares, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907;
- (v) aprovar o inteiro teor do regulamento do Fundo, cujo teor segue anexo ao presente instrumento (“**Regulamento**”);
- (vi) aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, todas nominativas e escriturais (“**Cotas da Primeira Emissão**”), em série única, as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Oferta**” e “**Instrução CVM 160**”, respectivamente), da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, cujas características principais seguem descritas no suplemento constante do Anexo II ao presente instrumento;
- (vii) aprovar a contratação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (“**Coordenador Líder**”), para atuar na coordenação da Oferta e distribuição das Cotas da Primeira Emissão no âmbito da Oferta;

- (viii) aprovar a contratação da **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), São Paulo/SP, inscrito no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013, para prestar os serviços de gestão de carteira de valores mobiliários do Fundo (“**Gestor**”);
- (ix) aprovar a contratação da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, para prestar os serviços de escrituração das cotas, tesouraria e custódia dos ativos do Fundo (“**Custodiante**” ou “**Escriturador**”);
- (x) aprovar a contratação da **OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 202, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 02.150.453/0001-20, para prestar os serviços de controladoria dos ativos, títulos e valores mobiliários do Fundo; e
- (xi) Aprovar a prática de todos os atos e a assinatura de todos os documentos que sejam necessários para a implementação das aprovações contidas no presente instrumento.

Considerando o disposto acima, o Regulamento passa a vigorar na forma do documento constante do Anexo I ao presente instrumento.

São Paulo, 28 de setembro de 2023.

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

DocuSigned by:
Leonardo Sperle Ferreira Lage
Assinado por: LEONARDO SPERLE FERREIRA LAGE:10090775708
CPF: 10090775708
Data/Hora da Assinatura: 28/09/2023 20:07:19 BRT
ICP-Brasil
962D544FEEB14D85B71A047AD9A6BBDE

Nome:
Cargo:

DocuSigned by:
Lizandro Sommer Arnoni
Assinado por: LIZANDRO SOMMER ARNONI:27990228807
CPF: 27990228807
Data/Hora da Assinatura: 28/09/2023 20:01:30 BRT
ICP-Brasil
2DDF3B9F4E1E42999677F11BADDA7FA0

Nome:
Cargo:

ANEXO I**REGULAMENTO DO****XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.****DEFINIÇÕES**

“ADMINISTRADOR”:	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, Sala 201, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 10.460, de 26 de junho de 2009.
“AÇÕES IMOBILIÁRIAS”:	Ações de empresas emissoras registradas na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472.
“ANBIMA”:	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
“AGENTE DE CONTROLADORIA”:	Instituição devidamente habilitada e contratada pelo ADMINISTRADOR para realizar os serviços de controladoria dos ATIVOS do FUNDO.
“ASSEMBLEIA GERAL”:	Assembleia Geral dos COTISTAS conforme Capítulo XIX deste REGULAMENTO.
“ATIVOS-ALVO”:	Ativos financeiros de origem imobiliária determinados no Artigo 4º deste REGULAMENTO, tais como, mas não limitado a, (a) Ações Imobiliárias; (b) Debêntures Imobiliárias; (c) Participações em SPE Imobiliária; (d) cotas de FIP Imobiliário; (e) cotas de FIA Imobiliário; (f) CEPAC; (g) cotas de FII; (h) CRI; (i) cotas de FIDC Imobiliário; (j) LH; (k) LCI; (l) letras imobiliárias garantidas; (m) Imóveis; (n) demais ativos previstos na Instrução CVM 472 (n) Outros Títulos Imobiliários.
“ATIVOS”:	Em conjunto os ATIVOS-ALVO e os OUTROS ATIVOS.
“BACEN”:	Banco Central do Brasil.
“BALCÃO B3”:	Mercado de balcão da B3.
“BASE DE CÁLCULO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO”:	(a) o valor contábil do patrimônio líquido total do FUNDO, <u>ou</u> (b) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de

	fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração.
“B3”:	B3 S.A – BRASIL, BOLSA, BALCÃO.
“CNPJ”:	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“CAPITAL AUTORIZADO”:	O capital autorizado para novas emissões de Cotas pelo ADMINISTRADOR, conforme recomendação do GESTOR, sem a necessidade de aprovação em ASSEMBLEIA GERAL de COTISTAS, nos termos do presente Regulamento, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais).
“CEPAC”:	Certificados de potencial adicional de construção emitidos com sabe na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022.
“COTAS”:	Frações ideais do PATRIMÔNIO LÍQUIDO que serão nominativas e escriturais.
“COTISTA” ou “COTISTAS”:	Titular da COTA ou os titulares das COTAS do Fundo, quando referidos em conjunto.
“CRI”:	Certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e da Lei 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, e desde que estes CRI tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM nos termos da regulamentação em vigor.
“CÓDIGO ANBIMA”:	Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros, atualmente vigente.
“CONFLITO DE INTERESSE”	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
“CONTRATO DE GESTÃO”:	Contrato de gestão celebrado entre o FUNDO, representado pelo ADMINISTRADOR, e o GESTOR.
“CUSTODIANTE”:	Instituição devidamente habilitada e contratada pelo ADMINISTRADOR para realizar a custódia dos ATIVOS do FUNDO.
“CVM”:	Comissão de Valores Mobiliários.
“DEBÊNTURES IMOBILIÁRIAS”:	Debêntures emitidas por emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM 472, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII.
“DESENQUADRAMENTO PASSIVO INVOLUNTÁRIO”:	As hipóteses nas quais o descumprimento dos limites por ativo e modalidade de ativo previstos neste Regulamento e na Instrução CVM 555, ocorrer por desenquadramento passivo, decorrente de fatos exógenos e alheios à vontade do ADMINISTRADOR e do GESTOR, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido do FUNDO ou nas condições gerais do mercado de capitais
“DIA ÚTIL”:	Qualquer dia, exceto sábados, domingos ou feriados nacionais. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste

	REGULAMENTO não sejam DIA ÚTIL, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o DIA ÚTIL imediatamente seguinte.
“DISTRIBUIDOR”:	O próprio ADMINISTRADOR ou instituição contratada pelo ADMINISTRADOR para realizar a distribuição das COTAS do FUNDO.
“ENCARGOS”:	Despesas que constituem encargos do FUNDO, nos termos do Capítulo XXII deste REGULAMENTO.
“ESCRITURADOR”:	Instituição devidamente habilitada contratada pelo ADMINISTRADOR para realizar a escrituração das COTAS.
“FATORES DE RISCO”:	Fatores de risco relacionados ao FUNDO nos termos do Capítulo XI deste REGULAMENTO.
“FII”:	Cotas de fundos de investimento imobiliários constituídos sob a forma de condomínio fechado, incorporados como uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, regidos nos termos da Instrução CVM nº 472/08.
“FIA IMOBILIÁRIO”:	Significam os fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, conforme Instrução CVM 472.
“FIDC IMOBILIÁRIO”:	Significam os fundos de investimento em direitos creditórios constituídos sob a forma de condomínio fechado, regidos nos termos da Instrução CVM 356 e que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472 e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública nos termos da regulamentação em vigor.
“FIP IMOBILIÁRIO”:	Significam os fundos de investimento em participação constituído sob a forma de condomínio fechado que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472.
“FUNDO”:	Este XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII.
“GESTOR”:	XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA. , com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), São Paulo/SP, inscrito no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, Ato Declaratório nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013.
“GRUPO ECONÔMICO”	É formado pelas pessoas Controladoras, Controladas e Coligadas de cada uma das Instituições Financeiras Autorizadas.
“IMÓVEIS”	Quaisquer imóveis, comerciais ou residenciais, de propriedade do FUNDO, adquirido para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, incluindo aqueles eventualmente gravados com ônus reais na data de aquisição pelo FUNDO, observado o previsto na Política de Investimentos.

“INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS AUTORIZADAS”	Qualquer instituição financeira autorizada a funcionar no Brasil e que tenha <i>rating</i> em escala nacional, igual ou superior a “brA-” ou equivalente, atribuída por qualquer das três grandes agências classificadoras de risco, sejam elas: Standard & Poors, Fitch e/ou Moody’s
“INSTRUÇÃO CVM 472”:	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, observado que, a partir de 2 de outubro de 2023, será substituída pela Resolução CVM 175.
“INSTRUÇÃO CVM 555”:	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, observado que, a partir de 2 de outubro de 2023, será substituída pela Resolução CVM 175.
“LCI”:	Letra de Crédito Imobiliário.
“LEI 8.668/93”:	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
“Lei 9.613/98”:	Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada.
“LH”:	Letra Hipotecária.
“MDA”:	MDA – Módulo de Distribuição de Ativos.
“MONTANTE MÍNIMO”:	Valor mínimo de subscrição de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), para que o FUNDO entre em funcionamento, sendo certo que o ADMINISTRADOR, conforme recomendação do GESTOR, poderá encerrar a distribuição da Primeira Emissão a partir do momento em que o MONTANTE MÍNIMO for atingido.
“OBJETIVO DO FUNDO”:	O objetivo do FUNDO, qual seja, buscar, no longo prazo, rentabilidade proveniente de títulos e valores mobiliários geradores de renda, ligados ao setor imobiliário e indicados como ATIVOS-ALVO, observados os fatores de risco inerentes ao FUNDO.
“OUTROS ATIVOS”:	Ativos que serão adquiridos pelo FUNDO pela parcela do PATRIMÔNIO LÍQUIDO que não estiver investida nos ATIVOS-ALVO, quais sejam: (a) cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, regulados pela Instrução CVM 555/14, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472/08 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título; (b) títulos de emissão do BACEN; (c) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB);

	(d) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais; e (e) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO.
“OUTROS TÍTULOS IMOBILIÁRIOS”:	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 FII, conforme Instrução CVM 472.
“PARTICIPAÇÕES EM SPE IMOBILIÁRIA”:	Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472.
“PATRIMÔNIO LÍQUIDO”:	O patrimônio líquido do FUNDO, calculado diariamente, somando-se o valor de mercado de todos os ATIVOS da carteira de investimentos do FUNDO, subtraído de todas as exigibilidades, despesas e provisões do FUNDO inclusive das provisões referentes à TAXA DE ADMINISTRAÇÃO do FUNDO.
“PESSOAS LIGADAS”:	Significa: I – a sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR, do GESTOR, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
“POLÍTICA DE INVESTIMENTO”:	A política de investimento do FUNDO, conforme o Capítulo IV, qual seja, a aquisição dos ATIVOS-ALVO, sendo certo que pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em OUTROS ATIVOS.
“PRAZO DE MIGRAÇÃO”:	Prazo máximo para a alteração do mercado de negociação das COTAS do FUNDO, conforme definido no Parágrafo Oitavo do Artigo 32 deste REGULAMENTO.
“PRIMEIRA EMISSÃO”:	Primeira emissão de cotas do FUNDO.
“PÚBLICO-ALVO”:	O público-alvo do FUNDO, o qual é destinado ao público em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, 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, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.
“REGULAMENTO”:	Este REGULAMENTO do FUNDO.
“REPRESENTANTE DE COTISTAS”:	O representante de COTISTAS eleitos nos termos do artigo 25 da INSTRUÇÃO CVM 472.
“RESOLUÇÃO CVM 160”:	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“RESOLUÇÃO CVM 175”:	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
“SEMESTRE CIVIL”:	Semestre civil encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.
“TAXA DE ADMINISTRAÇÃO”:	Remuneração do ADMINISTRADOR e do GESTOR conforme disposto no Artigo 24 deste REGULAMENTO.
“TAXA DE PERFORMANCE”:	A remuneração devida pelo FUNDO e paga ao GESTOR à título de taxa de performance, conforme disposto no Artigo 25 deste REGULAMENTO.

CAPÍTULO I

DO FUNDO

Artigo 1º. O XP HEDGE FUNDO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em ativos financeiros relacionados ao setor imobiliário e, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente REGULAMENTO, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Único. Para fins do CÓDIGO ANBIMA, o FUNDO é classificado como “FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa”.

CAPÍTULO II

DO PÚBLICO-ALVO

Artigo 2º. O FUNDO é destinado ao público em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, 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, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

CAPÍTULO III

DO PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 3º. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, observado que, caso não ocorra o registro e a listagem das Cotas em ambiente de bolsa da B3 até o final do 5º (quinto) ano após a data da primeira integralização de Cotas da Primeira Emissão (“**Prazo de Duração**”), o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação antecipada, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo de Migração para a liquidação do Fundo, observado o disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 32 abaixo.

CAPÍTULO IV

OBJETIVO DO FUNDO

Artigo 4º. O objetivo do **FUNDO** é proporcionar rentabilidade aos seus Cotistas e a valorização de suas Cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio da aquisição preponderante de Ativos Alvo, e, de forma remanescente, em Outros Ativos.

Parágrafo Primeiro. O Gestor se compromete a observar os limites de concentração por modalidade de ativos e por emissor.

CAPÍTULO V

POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

Artigo 5º. Os recursos do FUNDO serão aplicados, sob a gestão do GESTOR, de acordo com a Política de Investimentos descrita neste Capítulo V, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em ATIVOS ALVO e OUTROS ATIVOS.

Parágrafo Primeiro. Conforme previsto neste REGULAMENTO, a carteira do FUNDO poderá ser composta por Imóveis, situados exclusivamente no Brasil, os quais, por sua vez, deverão ter sido avaliados por empresa especializada independente previamente à sua eventual aquisição pelo FUNDO, na forma do artigo 45, parágrafo quarto da INSTRUÇÃO CVM 472, sendo certo que não poderão ter decorrido mais de 3 (três) meses entre a data de avaliação e a data de sua eventual aquisição de referido Imóvel pelo FUNDO. O laudo de avaliação do respectivo Imóvel será preparado de acordo com o Anexo 12 da INSTRUÇÃO CVM 472 e deverá ser atualizado em periodicidade anual, antes do encerramento de cada exercício social.

Parágrafo Segundo. Os Imóveis a serem adquiridos pelo FUNDO poderão ser gravados com ônus reais.

Artigo 6º. Observado o disposto no artigo 7º abaixo, as disponibilidades financeiras do FUNDO que não estejam aplicadas em ATIVOS ALVO, nos termos deste REGULAMENTO, poderão ser aplicadas nos seguintes ativos:

- (i) cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, regulados pela INSTRUÇÃO CVM 555, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na INSTRUÇÃO CVM 472 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título;
- (ii) títulos de emissão do BACEN;

- (iii) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS AUTORIZADAS, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB);
- (iv) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais; e
- (v) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO.

Artigo 6º. O FUNDO deverá ter, no mínimo, 2/3 de seu patrimônio líquido investido em Ativo-Alvos, devendo ainda ser observado os seguintes limites de concentração de cada categoria de Ativo-Alvo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, conforme a tabela abaixo ("Limite de Concentração")

Categoria de Ativo-Alvo	Limite de Concentração individual por categoria de Ativo-Alvo(% do patrimônio líquido do FUNDO)
Ações Imobiliárias e cotas de FIA Imobiliário	30%
Debêntures Imobiliárias	30%
Participações em SPE Imobiliária ¹	30%
Cotas de FIP Imobiliário ¹	25%
CEPAC	10%
Cotas de FII	100%
CRI	100%
Cotas de FIDC Imobiliário	30%
Demais ativos previstos na Instrução CVM 472	25%
Outros Títulos Imobiliários	25%
Imóveis ¹	30%
Letras hipotecárias ("LH"), letras de crédito imobiliário ("LCI") e letras imobiliárias garantidas ("LIG")	30%

¹Quando em conjunto, a alocação em tais classes de Ativos-Alvo se restringe a 50% do patrimônio líquido do FUNDO

Parágrafo Segundo. O investimento em LH, LCI, LIG emitidas por INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS AUTORIZADAS deverá respeitar o limite de concentração máximo de 10% (dez por cento) para cada INSTITUIÇÃO FINANCEIRA AUTORIZADA, devendo ser considerado para tal limite o investimento em todas as sociedades integrantes do seu respectivo GRUPO ECONÔMICO.

Parágrafo Terceiro. O Limite de Concentração e os Critérios de Elegibilidade previstos no Parágrafo Primeiro, inciso (ii) acima serão verificados pelo GESTOR e fiscalizados pelo ADMINISTRADOR na data de aquisição dos respectivos CRIs, sendo que (i) o GESTOR deverá enviar ao ADMINISTRADOR o laudo de avaliação a que se refere o Parágrafo Primeiro, inciso (ii) acima com prazo mínimo de antecedência da data de aquisição dos respectivos CRIs previamente acordado entre o ADMINISTRADOR e o GESTOR; (iii) no caso de eventual Desenquadramento Passivo Involuntário do referido Limite de Concentração, o disposto no artigo 7º abaixo será aplicável.

Parágrafo Quarto. Mediante prévia aprovação em ASSEMBLEIA GERAL, o FUNDO poderá investir em Ativos de emissão ou titularidade de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR e/ou GESTOR, nos termos do artigo 34

da Instrução CVM 472, incluindo cotas de fundos de investimento em renda fixa administrados pelo ADMINISTRADOR e/ou geridos pelo GESTOR.

Parágrafo Quinto. Não obstante o previsto no Parágrafo Quarto acima, os Ativos-Alvo geridos pelo GESTOR e que venham ser objeto de investimento pelo FUNDO terão exposição máxima de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do FUNDO.

Artigo 7º. Sem prejuízo do disposto no artigo 6º, Parágrafo Terceiro acima, o FUNDO deverá, ainda, observar os limites de concentração por emissor previstos na Instrução CVM 555. Uma vez instituído o patrimônio separado para cada um dos Ativos-Alvo adquiridos ou subscritos pelo FUNDO, cada patrimônio separado será considerado como um emissor para fins de cálculo dos referidos limites de concentração, não se aplicando, nesta hipótese, os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Artigo 8º. Os resgates de recursos de investimentos em Outros Ativos caracterizados como de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: (a) pagamento de Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance; (b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo FUNDO, inclusive de despesas com aquisição e venda de Ativos que componham a carteira do FUNDO; (c) investimentos em novos Ativos; (d) pagamento de rendimentos aos Cotistas; e (e) reinvestimento em Outros Ativos caracterizados como de renda fixa

Parágrafo Primeiro. O objetivo do FUNDO e a Política de Investimentos somente poderão ser alterados mediante deliberação da ASSEMBLEIA GERAL, observadas as regras estabelecidas neste Regulamento.

Artigo 9º. O ADMINISTRADOR, conforme recomendação do GESTOR, poderá, conforme aplicável, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do FUNDO, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável.

- (i) observadas as demais disposições do presente Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do FUNDO;
- (ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira do FUNDO, para quaisquer terceiros;
- (iii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o FUNDO;
- (iv) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários; e
- (v) realizar operações classificadas como “*day trade*”, assim entendidas as operações que são iniciadas e finalizadas na mesma data.

Artigo 10. É vedado ao FUNDO, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e às vedações dispostas neste Regulamento em relação ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, aplicar recursos na aquisição de quaisquer valores mobiliários que não os Ativos- Alvo e os Outros Ativos, ressalvado o disposto no Artigo 11 abaixo.

Artigo 11. Sem prejuízo do disposto na Política de Investimentos, poderão eventualmente compor a carteira do FUNDO participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos, exclusivamente nas hipóteses de: (i) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do FUNDO; e/ou (ii) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do FUNDO:

Parágrafo Primeiro. A estratégia de cobrança dos Ativos que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pelo GESTOR, independentemente de aprovação em ASSEMBLEIA GERAL,

mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos, observada a natureza e características de cada um dos Ativos de titularidade do FUNDO.

Parágrafo Segundo. Na hipótese de o FUNDO passar a ser detentor de outros ativos, que não os Ativos, por ocasião dos eventos previstos nos incisos (i) e (ii) do artigo 11 acima, especialmente nas hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado dos Ativos, a contabilização de tais ativos no patrimônio do FUNDO poderá ocasionar o Desenquadramento Passivo Involuntário do FUNDO. Nessas hipóteses, o ADMINISTRADOR e o GESTOR, conforme previsto no artigo 105 da Instrução CVM 555, não estarão sujeitas às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos critérios de concentração e diversificação da carteira do FUNDO, e concentração de risco, definidos no Regulamento e na legislação vigente, observado o previsto no artigo 106 da Instrução CVM 555.

Parágrafo Terceiro. O ADMINISTRADOR deverá comunicar à CVM, depois de ultrapassado o prazo de 15 (quinze) dias do Desenquadramento Passivo Involuntário, a ocorrência de tal desenquadramento, com as devidas justificativas, informando ainda o reenquadramento da carteira no FUNDO no momento em que ocorrer, sempre que os limites de concentração forem aplicáveis nos termos do artigo 45, parágrafo quinto, da Instrução CVM 472.

Artigo 12. O GESTOR terá 180 (cento e oitenta) dias a contar do encerramento de cada distribuição de Cotas, para enquadrar a carteira do FUNDO à Política de Investimentos disposta no presente Capítulo V, observado que os Critérios de Elegibilidade dos CRIs previstos nas alíneas (i) e (ii) do Parágrafo Primeiro do Artigo 6º acima, deverão ser verificados desde o início do processo de constituição da carteira do FUNDO.

Parágrafo Primeiro. Caso, após o período de 180 (cento e oitenta) dias descrito no artigo 4.9 acima, o GESTOR não tenha realizado o enquadramento da carteira do FUNDO à Política de Investimentos descrita neste Capítulo V, o GESTOR deverá comunicar ao ADMINISTRADOR para que esta convoque uma ASSEMBLEIA GERAL para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira do FUNDO à Política de Investimentos.

CAPÍTULO VI

DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO

Artigo 13. A atividade de administração do Fundo será exercida pelo ADMINISTRADOR.

Artigo 14. Sem prejuízo das obrigações previstas na INSTRUÇÃO CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, incluem-se entre as obrigações do ADMINISTRADOR:

- (i) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) os registros de COTISTAS e de transferência de COTAS;
 - (b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais;
 - (c) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 29 e 31 da INSTRUÇÃO CVM 472;
 - (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO; e
 - (e) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO, observada a hipótese do Parágrafo Oitavo do Artigo 32 do presente REGULAMENTO.
- (ii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da POLÍTICA DE INVESTIMENTOS do FUNDO, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos

os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO, sem prejuízo dos poderes delegados ao GESTOR no presente REGULAMENTO;

- (iii) receber quaisquer rendimentos ou valores devidos ao FUNDO;
- (iv) custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda eventualmente incorridas em período de distribuição de COTAS do FUNDO, que poderão ser arcadas pelo próprio FUNDO ou por meio de taxa de distribuição primária;
- (v) disponibilizar anualmente aos COTISTAS, documento contendo informações sobre os rendimentos auferidos no ano civil e, com base nos dados relativos ao último dia do mês de dezembro, sobre o número de COTAS de sua propriedade e respectivo valor;
- (vi) sem prejuízo da observância dos procedimentos relativos às demonstrações financeiras, previstas na regulamentação em vigor, manter, separadamente, registros com informações completas sobre toda e qualquer modalidade de negociação realizada entre o ADMINISTRADOR e o FUNDO;
- (vii) cumprir e fazer cumprir todas as disposições constantes deste REGULAMENTO e da ASSEMBLEIA GERAL;
- (viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso I acima até o término do procedimento;
- (ix) cumprir as obrigações de prestação de informações previstas no Capítulo VII da INSTRUÇÃO CVM 472 e neste REGULAMENTO;
- (x) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO;
- (xi) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
- (xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ATIVOS do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- (xiii) nos termos do Artigo 5º deste REGULAMENTO, caso o FUNDO venha a deter diretamente imóveis ou direitos reais sobre imóveis, o ADMINISTRADOR deverá providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários:
 - (a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
 - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
 - (c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
 - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e
 - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, excetuados eventuais ônus já existentes e devidamente constituídos na data de aquisição do respectivo Imóvel pelo FUNDO;

- (xiv) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a POLÍTICA DE INVESTIMENTOS prevista no REGULAMENTO, mediante prévia e expressa recomendação do GESTOR.

Parágrafo Primeiro. Os contratos de custódia devem conter cláusula que:

- (i) estipule que somente as ordens emitidas pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante;
- (ii) vede ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do FUNDO; e
- (iii) estipule com clareza o preço dos serviços.

Parágrafo Segundo. O ADMINISTRADOR e o GESTOR deverão observar o disposto na Lei nº 9.613/1998, na Instrução SPC nº 26, de 1 de setembro de 2008, na Circular nº 3.461, de 24 de junho de 2009 do BACEN e na Resolução CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021, conforme alterada, e posteriores alterações, com a finalidade de prevenir e combater as atividades relacionadas com os crimes de “lavagem de dinheiro”, ou ocultação de bens, direitos e valores identificados pela Lei nº 9.613/1998, sendo certo que quaisquer penalidades eventualmente impostas a COTISTAS condenados pelos crimes acima mencionados, independentemente do cumprimento das regras previstas neste Parágrafo por parte do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR serão suportadas pelos próprios COTISTAS condenados.

Parágrafo Terceiro. O ADMINISTRADOR poderá praticar e executar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do FUNDO, sem prévia anuência dos COTISTAS, nos termos do Artigo 15, II, “a” e “b” da INSTRUÇÃO CVM 472 e sem prejuízo das atribuições do GESTOR, conforme disposto neste REGULAMENTO:

- (i) aquisição de ATIVOS, para integrar ao PATRIMÔNIO LÍQUIDO do FUNDO, de acordo com a POLÍTICA DE INVESTIMENTOS e com a INSTRUÇÃO CVM 472;
- (ii) negociação de qualquer contrato relacionado aos ATIVOS do FUNDO; e
- (iii) outros atos necessários para o bom andamento das negociações e aquisições dos ATIVOS que integrem ou que integrarão o PATRIMÔNIO LÍQUIDO do FUNDO, de acordo com este REGULAMENTO e com a INSTRUÇÃO CVM 472.

Parágrafo Quarto. É vedado ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR do FUNDO, se aplicável, em nome do FUNDO, no exercício de suas funções, e mediante a utilização de recursos do FUNDO:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos COTISTAS sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO, exceto nas hipóteses previstas no Parágrafo Quinto abaixo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de COTAS do próprio FUNDO;
- (vii) vender à prestação as COTAS do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos COTISTAS do FUNDO;

- (ix) sem prejuízo do disposto neste REGULAMENTO e na INSTRUÇÃO CVM 472, e ressalvada a hipótese de aprovação em ASSEMBLEIA GERAL, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, entre o FUNDO e o GESTOR, entre o FUNDO e COTISTAS que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FUNDO, entre o FUNDO e o REPRESENTANTE DE COTISTAS ou entre o FUNDO e o empreendedor, se houver;
- (x) constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na INSTRUÇÃO CVM 472;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do PATRIMÔNIO LÍQUIDO do FUNDO; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo Quinto. O FUNDO poderá emprestar seus títulos de emissão do Tesouro Nacional, títulos de emissão do BACEN e créditos securitizados pelo Tesouro Nacional, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo Sexto. A vedação prevista no inciso X do Parágrafo Quarto não impede que o FUNDO venha a receber, nas hipóteses excepcionais previstas neste REGULAMENTO, imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

Parágrafo Sétimo. O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário de bens imóveis que eventualmente integrem a carteira do FUNDO, administrando e dispondo de tais bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste REGULAMENTO, ou, ainda, conforme as determinações da ASSEMBLEIA GERAL.

Parágrafo Oitavo. O ADMINISTRADOR tem amplos e gerais poderes para, em nome do FUNDO, abrir contas bancárias, representar em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do FUNDO, observadas as limitações impostas por este REGULAMENTO, pelas deliberações tomadas em ASSEMBLEIA GERAL e demais disposições legais ou regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Nono. O FUNDO poderá contratar instituição(ões) financeira(s) para o serviço de formador de mercado para as COTAS do FUNDO, a partir do momento que essas passarem a ser negociadas no mercado de bolsa de valores administrado pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Sendo certo que é vedado ao ADMINISTRADOR, GESTOR e consultor especializado caso venha a ser contratado o exercício da função de formador de mercado para as COTAS do Fundo, nos termos do artigo 31-A da INSTRUÇÃO CVM 472.

Artigo 15. O ADMINISTRADOR e o GESTOR serão responsáveis por quaisquer danos causados ao patrimônio do FUNDO, no limite de suas respectivas competências, decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do FUNDO; e (ii) atos de quaisquer naturezas que configurem violação da lei, da INSTRUÇÃO CVM 472, deste REGULAMENTO, da deliberação ou de determinação da ASSEMBLEIA GERAL.

Artigo 16. O ADMINISTRADOR e o GESTOR não serão responsabilizados nos casos fortuitos e de força maior, conforme definidos pelo Código Civil, assim entendidos como sendo as contingências que possam

causar redução do patrimônio do FUNDO ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos COTISTAS e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como, mas não se limitando a, atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

CAPÍTULO VII

DA GESTÃO DO FUNDO

Artigo 17. A responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários que o FUNDO eventualmente venha a deter, nos termos do Artigo 5º, parágrafo primeiro, acima, compete exclusivamente ao ADMINISTRADOR, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do FUNDO, sem prejuízo da possibilidade de contratação de terceiros para a administração dos imóveis.

Parágrafo Único. Sem prejuízo do disposto no *caput* deste artigo, a gestão da carteira de valores mobiliários do FUNDO, composta pelos ATIVOS-ALVO e pelos OUTROS ATIVOS, é exercida pelo GESTOR, que participará da análise e seleção dos ATIVOS-ALVO e dos OUTROS ATIVOS, de acordo com a política de investimento e desinvestimentos previstos neste REGULAMENTO.

Artigo 18. A competência para gerir a carteira do FUNDO, que engloba as atribuições de seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, permuta e exercício dos demais direitos inerentes aos ativos e às modalidades operacionais que integrem a carteira do FUNDO, cabe exclusivamente ao GESTOR, sem prejuízo dos poderes de representação do FUNDO que cabem ao ADMINISTRADOR e das demais disposições do REGULAMENTO.

Parágrafo Primeiro. O GESTOR do FUNDO adota Política de Exercício de Direito de Voto (“**POLÍTICA DE VOTO**”) em assembleias gerais atinentes aos ativos que integrem a carteira do FUNDO (a versão integral da Política de Voto foi registrada na ANBIMA e é divulgada na página da rede mundial de computadores do GESTOR, qual seja Home – XP Asset), a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e as matérias relevantes obrigatórias para os exercícios do direito de voto pelo GESTOR do FUNDO em assembleias relativas aos ATIVOS-ALVO.

O GESTOR DESTES FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

Parágrafo Segundo. A Política de Voto destina-se, em resumo, a definir: os casos em que o comparecimento e o exercício do direito de voto do GESTOR são obrigatórios e os que são facultativos, os parâmetros para a tomada de decisão do GESTOR no melhor interesse dos COTISTAS do FUNDO, o procedimento que o GESTOR deve adotar nos casos em que seja verificada a hipótese de Conflito de Interesses, o procedimento para registro e formalização do voto, e o procedimento para disponibilização dos votos proferidos e dos resultados das votações aos COTISTAS do FUNDO.

Artigo 19. Não obstante o estabelecido no artigo anterior, é de responsabilidade do GESTOR:

- (i) proceder à análise e seleção dos ATIVOS-ALVO adquiridos pelo FUNDO;
- (ii) realizar os estudos financeiros, técnicos e de viabilidade para a aquisição dos ATIVOS-ALVO;
- (iii) supervisionar a conformidade dos investimentos do FUNDO com a POLÍTICA DE INVESTIMENTOS descrita neste REGULAMENTO;

- (iv) sugerir ao ADMINISTRADOR modificações neste REGULAMENTO, que deverão passar pelo crivo da ASSEMBLEIA GERAL de COTISTAS; e
- (v) propor a convocação de ASSEMBLEIA GERAL;

Parágrafo Primeiro. O GESTOR manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento dos ATIVOS-ALVO adquiridos pelo FUNDO, do mercado imobiliário em geral e de potenciais ATIVOS-ALVO do FUNDO.

Parágrafo Segundo. Sem prejuízo dos ENCARGOS, o GESTOR poderá recomendar ao ADMINISTRADOR a contratação, pelo FUNDO, de empresas especializadas para a prestação dos seguintes serviços de consultoria especializada, às expensas do FUNDO nos termos deste REGULAMENTO e do Inciso II do Artigo 31 da INSTRUÇÃO CVM 472:

- (i) Auxiliar na identificação, análise, seleção, avaliação, manutenção, conservação, e venda de ATIVOS-ALVO objeto do FUNDO;
- (ii) Avaliar propriedades (admitindo-se a contratação de peritos para esta finalidade), para auxiliar na identificação dos riscos financeiros, comerciais, de crédito, tributários, sucessórios, técnicos, ambientais, e/ou específicos inerentes a potenciais ATIVOS-ALVO do FUNDO;
- (iii) Prestar serviços de assessoria jurídica para a análise e avaliação dos ATIVOS-ALVO e/ou para proteger os interesses do FUNDO; e
- (iv) Auxiliar na coordenação e cobrança judicial e extrajudicial dos ATIVOS-ALVO inadimplidos.

CAPÍTULO VIII

CUSTÓDIA, ESCRITURAÇÃO DE COTAS, CONTROLADORIA, AUDITORIA E DISTRIBUIÇÃO

Artigo 20. A custódia dos ATIVOS será exercida pelo CUSTODIANTE, o qual prestará ainda o serviço de tesouraria e liquidação dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO.

Parágrafo Primeiro. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do PATRIMÔNIO LÍQUIDO do FUNDO, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

Parágrafo Segundo. A controladoria dos ATIVOS integrantes da carteira do FUNDO será exercida pelo AGENTE DE CONTROLADORIA.

Parágrafo Terceiro. O ADMINISTRADOR deverá prover o FUNDO com o serviço de auditoria, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente pela contratação de empresa de auditoria independente de primeira linha, registrada na CVM, desde que aprovada pelo ADMINISTRADOR conforme suas políticas internas, e sendo pago os honorários pelo FUNDO.

Artigo 21. A distribuição das COTAS do FUNDO será realizada pelo DISTRIBUIDOR e/ou por instituições financeiras ou prepostos pertencentes e autorizados pela CVM a atuar nos mercados de distribuição de valores mobiliários que venham a ser contratados pelo DISTRIBUIDOR para a distribuição de COTAS do FUNDO.

CAPÍTULO IX

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR DO FUNDO

Artigo 22. O ADMINISTRADOR ou o GESTOR do FUNDO deve ser substituído nas hipóteses de renúncia, mediante notificação prévia aos COTISTAS com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias corridos contados da data da renúncia, ou destituição por deliberação da ASSEMBLEIA GERAL.

Parágrafo Primeiro. Na hipótese de renúncia do *caput*, o ADMINISTRADOR fica obrigado a:

- (i) convocar imediatamente, por meio da mesma notificação de comunicação da renúncia aos COTISTAS, a ASSEMBLEIA GERAL para eleger seu substituto ou o substituto do GESTOR, conforme o caso, ou deliberar a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia; e
- (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da ASSEMBLEIA GERAL que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em cartório de títulos e documentos.

Parágrafo Segundo. É facultado aos COTISTAS que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das COTAS emitidas do FUNDO, a convocação da ASSEMBLEIA GERAL, caso o ADMINISTRADOR não convoque a assembleia de que trata o Parágrafo Primeiro, acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo Terceiro. No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, convocar a ASSEMBLEIA GERAL, no prazo de 5 (cinco) DIAS ÚTEIS, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

Parágrafo Quarto. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no Inciso II do Parágrafo Primeiro, acima.

Parágrafo Quinto. Aplica-se o disposto no Inciso II do Parágrafo Primeiro acima mesmo quando a ASSEMBLEIA GERAL deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à ASSEMBLEIA GERAL, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Sexto. Se a ASSEMBLEIA GERAL não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) DIAS ÚTEIS contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Sétimo. Nas hipóteses referidas nos incisos do *caput* deste artigo, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial do ADMINISTRADOR, a ata da ASSEMBLEIA GERAL que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, sendo certo que referida sucessão não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo Oitavo. Na hipótese de destituição ou substituição do GESTOR permanecerá o FUNDO obrigado a realizar o pagamento ao GESTOR (1) da parcela da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO devida ao GESTOR e da TAXA DE PERFORMANCE vigente à época de sua destituição/substituição, conforme consta do CONTRATO DE GESTÃO, de forma proporcional, até a data da destituição/substituição.

Artigo 23. Caso o ADMINISTRADOR renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO.

CAPÍTULO X

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 24. O FUNDO pagará pelos serviços de administração, custódia, controladoria, tesouraria, escrituração e gestão uma taxa de administração total calculada sobre a BASE DE CÁLCULO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.

Parágrafo Primeiro. A TAXA DE ADMINISTRAÇÃO será composta de 1,15% (um inteiro e quinze centésimos) ao ano, calculada sobre (i) o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou (ii) o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como por exemplo, o índice de fundos de investimento imobiliários da B3 (IFIX), observado que em ambos os casos será devido o valor mínimo mensal de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do FUNDO.

Parágrafo Segundo. A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Parágrafo Terceiro. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos o **ADMINISTRADOR** pelos serviços de administração fiduciária, custódia e escrituração, e o **GESTORA** pelos serviços de gestão.

Parágrafo Quarto. O Administrador voltará a adotar o Patrimônio Líquido do Fundo como Base de Cálculo da Taxa de Administração caso, a qualquer momento, as Cotas 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.

Parágrafo Quinto. A TAXA DE ADMINISTRAÇÃO será provisionada diariamente com base no PATRIMÔNIO LÍQUIDO do DIA ÚTIL imediatamente anterior, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) DIAS ÚTEIS e paga mensalmente até o 5º (quinto) DIA ÚTIL do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Parágrafo Sexto. 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 devida.

Artigo 25. O Fundo pagará semestralmente à Gestora uma taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) de retorno de rendimentos auferidos pelo Fundo que excedam 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br), acrescido exponencialmente de *spread* de 1% (um por cento) ao ano ("Taxa de Performance"), apurada no primeiro Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro ("Data de Apuração da Performance"), calculada e provisionada por Dia Útil e paga no 10º (décimo) Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro ("Data de Pagamento da Performance"), conforme descrito a seguir

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(Resultados) - (CDI+1\%)]$$

Onde:

VT Performance: Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

CDI+1%: Certificado de Depósito Interbancário acrescido exponencialmente de spread de 1% (um por cento) ao ano;

Resultados: $\text{Resultados} = \{[(\text{Valor da Cota}) + (\text{Rendimentos Corrigidos})] / (\text{VC Base})\} - 1$

onde:

Valor da Cota: Valor da cota contábil de fechamento do último Dia Útil da Data de Apuração da Performance;

Rendimentos Corrigidos: Corresponde ao somatório dos valores declarados aos Cotistas do Fundo, a título de rendimentos até a Data de Pagamento da Performance em questão corrigidos pelo CDI; e

VC Base: Valor inicial da cota do fundo, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, ou o valor da cota contábil, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, utilizada na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, somado aos resultados pagos corrigidos pelo CDI até a última cobrança da Taxa de Performance, para os períodos de apuração subsequentes.

Parágrafo 1º: É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo mais os rendimentos pagos até a Data de Apuração da Performance for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

Parágrafo 2º: Caso, no período de apuração de performance, tenha ocorrido uma nova emissão de Cotas, para essas Cotas, será considerado o valor da emissão de tais Cotas como VC Base, e os resultados pagos a título de rendimentos a partir da data de emissão das novas Cotas como Rendimentos.

Parágrafo 3º: O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo dos próximos semestres, ou seja, não obrigatoriamente no prazo descrito no caput deste Artigo 9º, limitado ao exercício social do Fundo, mantendo-se, entretanto, as Datas de Apuração da Taxa de Performance inalteradas.

Parágrafo 4º. A Taxa de Performance não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Parágrafo 5º. A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com a Gestora, cobrar a uma taxa de distribuição primária ("Taxa de Distribuição Primária"), a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, a ser eventualmente cobrada em emissões de Cotas do Fundo, não haverá taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

Artigo 26. O FUNDO não possui taxa ingresso e taxa de saída.

CAPÍTULO XI

DOS FATORES DE RISCOS

Artigo 27. O objetivo e a Política de Investimentos do FUNDO não constituem promessa de rentabilidade e os COTISTAS assumem os riscos decorrentes do investimento no FUNDO, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no FUNDO.

Parágrafo Primeiro. A rentabilidade das COTAS não coincide com a rentabilidade dos ATIVOS que compõem a carteira do FUNDO em decorrência dos encargos do FUNDO, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ATIVOS que compõem a carteira do FUNDO.

Parágrafo Segundo. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com a garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, do DISTRIBUIDOR, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, do CUSTODIANTE, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Parágrafo Terceiro. O ADMINISTRADOR, o GESTOR, o DISTRIBUIDOR, o CUSTODIANTE e/ou ESCRITURADOR e o AGENTE DE CONTROLADORIA não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do FUNDO, depreciação dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do FUNDO ou resgate de COTAS com valor reduzido, sem prejuízo do disposto no Artigo 8º acima.

Artigo 28. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o FUNDO e os COTISTAS estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da INSTRUÇÃO CVM 472, bem como nos prospectos de ofertas públicas de distribuição de COTAS do FUNDO, devendo os COTISTAS e os potenciais investidores ler atentamente os referidos documentos.

CAPÍTULO XII

DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

Artigo 29. O PATRIMÔNIO LÍQUIDO do FUNDO será calculado diariamente, somando-se o valor de mercado de todos os ATIVOS da carteira de investimentos do FUNDO, subtraído de todas as exigibilidades, despesas, provisões, e diferimentos do FUNDO, inclusive das provisões referentes à TAXA DE ADMINISTRAÇÃO do FUNDO.

Artigo 30. Apuração das Demonstrações Financeiras. As demonstrações contábeis do FUNDO serão apuradas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, e normas aplicáveis, incluindo, sem limitação as disposições da Instrução da CVM n.º 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa nos investimentos.

Parágrafo Primeiro. Os ATIVOS serão avaliados conforme a legislação em vigor e conforme a classificação do investimento. Os investimentos destinados para renda serão avaliados inicialmente a custo e posteriormente a valor de mercado conforme laudo de avaliação fornecido por empresa independente e atualizado, no mínimo, em periodicidade anual, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor. Os ATIVOS cujos investimentos sejam destinados para venda serão avaliados a valor de custo executado e amortizados segundo as frações ideais vendidas;

Parágrafo Segundo. Os ATIVOS integrantes da carteira do FUNDO, que sejam títulos públicos, serão avaliados pelos preços unitários de títulos públicos divulgados pelo mercado secundário da ANBIMA,

Parágrafo Terceiro. Os ATIVOS integrantes da carteira do FUNDO, que sejam títulos privados serão avaliados pela metodologia de precificação que obedeça necessariamente à seguinte ordem de prioridade:

- (i) Caso o ativo possua taxa divulgada pela ANBIMA, serão utilizadas essas taxas para calcular o preço unitário de mercado;
- (ii) Caso o ativo não tenha taxa divulgada pela ANBIMA, o preço unitário de mercado é dado pela mediana de preços fornecidos por um conjunto de participantes com forte atuação no mercado (“PIC”).
- (iii) Os demais ativos ou direitos objeto do FUNDO que não se enquadrem nas descrições acima serão avaliados segundo modelos de precificação que visem capturar as variações de mercado. Os modelos teóricos serão determinados pelo ADMINISTRADOR.

Artigo 31. Provisionamento. Caso o GESTOR identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do FUNDO, este deverá imediatamente informar ao ADMINISTRADOR, o qual efetuará o provisionamento de tais perdas, conforme definido pelas normas contábeis vigentes.

Parágrafo Único. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do FUNDO devem ser estimadas pelo ADMINISTRADOR com base nas informações objetivas então disponíveis. Como exemplo de perda de ativos provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias.

CAPÍTULO XIII

DAS COTAS DO FUNDO E DA SUA NEGOCIAÇÃO

Artigo 32. As COTAS do FUNDO correspondem a frações ideais de seu PATRIMÔNIO LÍQUIDO e serão nominativas e escriturais.

Parágrafo Primeiro. A escrituração das COTAS do FUNDO será realizada pelo ESCRITURADOR, que emitirá extratos de contas de depósito em nome de seus titulares, com a finalidade de comprovar a propriedade das COTAS e a qualidade de condômino do FUNDO.

Parágrafo Segundo. As COTAS do FUNDO conferirão iguais direitos e obrigações aos seus titulares, sendo certo que cada COTA corresponde a 1 (um) voto nas ASSEMBLEIAS do FUNDO.

Parágrafo Terceiro. O valor patrimonial das COTAS após o início do funcionamento do FUNDO será o resultado da divisão do valor do PATRIMÔNIO LÍQUIDO do FUNDO calculado conforme o Artigo 22, acima, pelo número de COTAS emitidas.

Parágrafo Quarto. O COTISTA do FUNDO (i) não poderá exercer quaisquer direitos sobre os ATIVOS-ALVO integrantes do patrimônio do FUNDO, e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ATIVOS-ALVO integrantes do patrimônio do FUNDO ou do ADMINISTRADOR, salvo no que se refere à obrigação de pagamento das COTAS que subscrever.

Parágrafo Quinto. De acordo com o disposto no Artigo 2º, da Lei nº 8.668/93 e na INSTRUÇÃO CVM 472, não é permitido o resgate de COTAS do FUNDO.

Parágrafo Sexto. As COTAS serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, no MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3 e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e

operacionalizado por meio do Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as COTAS custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

Parágrafo Sétimo. Depois de as COTAS estarem integralizadas e após o FUNDO estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das COTAS poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos neste REGULAMENTO, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3, a depender do mercado em que estiverem custodiadas eletronicamente, devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das COTAS do Fundo neste mercado.

Parágrafo Oitavo. Dentro do período de 05 (cinco) anos contados da data da Primeira Emissão (“**Prazo para Migração**”), o ADMINISTRADOR, observando a recomendação do GESTOR, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as COTAS estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da ASSEMBLEIA GERAL, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do PRAZO PARA MIGRAÇÃO, o FUNDO deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas COTAS observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do FUNDO, observado os procedimentos descritos neste REGULAMENTO.

Parágrafo Nono. A efetivação de quaisquer negociações de COTAS do FUNDO estará sujeita à verificação, pelo ADMINISTRADOR, do cumprimento pelos novos COTISTAS de requisitos de *Suitability, Know Your Client* e Prevenção à Lavagem de Dinheiro estabelecidos pela CVM, pelo BACEN e pelo próprio ADMINISTRADOR. Caso a transferência de COTAS não seja aprovada pelo ADMINISTRADOR e a seu exclusivo critério, a negociação deverá ser revertida ou cancelada, não cabendo ao ADMINISTRADOR, ao GESTOR ou ao FUNDO a responsabilização pelos custos de transação, cancelamento ou quaisquer prejuízos que o COTISTA vier a sofrer em decorrência de referida reversão. Os adquirentes das COTAS que ainda não sejam COTISTAS deverão igualmente (i) aderir aos termos e condições do Fundo por meio da assinatura e entrega ao ADMINISTRADOR dos documentos por este exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos COTISTAS, sendo certo que na transferência por meio de negociação em mercado organizado, cabe ao intermediário verificar o atendimento das formalidades estabelecidas no REGULAMENTO e na regulamentação aplicável; (ii) informar o preço de aquisição das COTAS adquiridas; e (iii) enviar cópia da nota de negociação das COTAS adquiridas, sob pena do preço de aquisição de tais COTAS ser considerado zero para fins de tributação.

Parágrafo Dez. Observado que o FUNDO não investirá diretamente em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis, sendo possível, no entanto, que eventualmente os detenha em sua carteira devido (i) à execução ou substituição de garantias, (ii) renegociação de dívidas, e (iii) outros atos necessários relacionados à busca pela adimplência dos devedores dos ATIVOS-ALVO detidos pelo FUNDO, conforme descrito na Política de Investimento acima, o percentual máximo do total das COTAS emitidas pelo FUNDO que o incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, poderá subscrever ou adquirir no mercado, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas, podendo o ADMINISTRADOR recusar tal operação.

Parágrafo Onze. Fica vedada a negociação de fração de Cotas.

CAPÍTULO XIV

DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS

Artigo 33. A PRIMEIRA EMISSÃO será no montante de até 35.000.000 (trinta e cinco milhões) de COTAS, com valor inicial de R\$ 10,00 (dez reais) por COTA, sendo, portanto, o valor da PRIMEIRA EMISSÃO será equivalente a, inicialmente, até R\$ 350.000.000,00 (trezentos milhões de reais). Não serão admitidas COTAS fracionárias.

Parágrafo Primeiro. Nos termos do Artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de COTAS inicialmente emitida poderá, a critério do ADMINISTRADOR e do GESTOR, em comum acordo com o DISTRIBUIDOR, ser aumentada, até um montante que não exceda em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade de COTAS inicialmente ofertada (“Lote Adicional”).

Parágrafo Segundo. O FUNDO entrará em funcionamento mesmo que não haja a subscrição do total de COTAS da PRIMEIRA EMISSÃO, condicionado à subscrição do MONTANTE MÍNIMO de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sendo certo que, o ADMINISTRADOR, conforme recomendação do GESTOR, poderá solicitar ao DISTRIBUIDOR o encerramento da distribuição de COTAS da PRIMEIRA EMISSÃO a partir do momento em que o MONTANTE MÍNIMO for atingido.

Parágrafo Terceiro. A distribuição das COTAS da Primeira Emissão do Fundo será realizada por meio de oferta pública registrada na CVM sob o rito ordinário, sob o regime de melhores esforços de distribuição, nos termos do Artigo 28 da Resolução CVM 160.

Parágrafo Quarto. Exceto se de outra forma for deliberado em ASSEMBLEIA GERAL, as COTAS serão sempre integralizadas em moeda corrente nacional.

Parágrafo Quinto. Quando de seu ingresso no FUNDO no mercado primário, cada COTISTA deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelo ADMINISTRADOR, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo ADMINISTRADOR, nos termos deste REGULAMENTO, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo e endereço eletrônico (*e-mail*). Caberá a cada COTISTA informar ao ADMINISTRADOR a alteração de seus dados cadastrais.

Artigo 34. Não há restrições quanto ao limite de propriedade de COTAS do FUNDO por um único COTISTA.

Artigo 35. As COTAS do FUNDO deverão ser integralizadas, sempre em números inteiros de COTAS, à vista, em moeda corrente nacional, exceto se de outra forma for deliberado em ASSEMBLEIA GERAL.

Parágrafo Primeiro. O período de distribuição da PRIMEIRA EMISSÃO de COTAS será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da publicação do anúncio de início da PRIMEIRA EMISSÃO. Entretanto, o período de distribuição poderá ser encerrado a qualquer tempo, a critério do GESTOR após a subscrição do MONTANTE MÍNIMO. Neste caso, o ADMINISTRADOR cancelará o saldo de COTAS não colocado e providenciará a publicidade do anúncio de encerramento.

Parágrafo Segundo. Caso não sejam colocadas COTAS suficientes para a constituição do MONTANTE MÍNIMO do FUNDO na PRIMEIRA EMISSÃO durante o período de distribuição, o ADMINISTRADOR deverá, imediatamente:

- (i) Dividir os recursos recebidos entre os subscritores de COTAS do FUNDO, nas proporções das COTAS integralizadas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO, observado o disposto no §3º do Artigo 11 da INSTRUÇÃO CVM 472; e
- (ii) Proceder à liquidação do FUNDO, anexando a seu requerimento à CVM o comprovante da divisão a que se refere o inciso I, acima.

Parágrafo Terceiro. A cada emissão de novas COTAS, após a PRIMEIRA EMISSÃO, o FUNDO poderá, a exclusivo critério do ADMINISTRADOR em conjunto com o GESTOR, cobrar taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das COTAS no ato da subscrição primária das COTAS.

CAPÍTULO XV

DA EMISSÃO DE NOVAS COTAS DO FUNDO

Artigo 34. Após a PRIMEIRA EMISSÃO e o início do funcionamento do FUNDO, e sem que seja necessária a alteração deste REGULAMENTO, o ADMINISTRADOR poderá realizar a emissão de novas COTAS, em diferentes emissões e séries, (i) em valor equivalente a até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), sem necessidade de aprovação em ASSEMBLEIA GERAL e mediante proposta do GESTOR, desde que observadas as características constantes no Artigo 30, abaixo; ou (ii) sem limitação de capital, mediante aprovação prévia em ASSEMBLEIA GERAL de COTISTAS.

Parágrafo Primeiro. O valor de cada nova COTA deverá ser aprovado em ASSEMBLEIA GERAL ou mediante ato do ADMINISTRADOR, conforme recomendação do GESTOR, e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das COTAS, representado pelo quociente entre o valor do PATRIMÔNIO LÍQUIDO contábil atualizado do FUNDO e o número de COTAS já emitidas em data a ser fixada na ata de ASSEMBLEIA GERAL ou no ato do ADMINISTRADOR, conforme o caso, (ii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das COTAS já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, podendo em qualquer caso considerar acréscimo ou desconto.

Parágrafo Segundo. O ato de subscrição de COTAS do FUNDO, mediante assinatura de instrumento de subscrição e do termo de adesão, será considerado manifestação expressa do subscritor do FUNDO ao teor deste REGULAMENTO.

Artigo 35. Na emissão de novas COTAS, o ato que deliberar pela nova emissão de COTAS deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das COTAS e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que, será assegurado aos COTISTAS do FUNDO o direito de preferência na subscrição de COTAS no caso de emissão de novas COTAS aprovada nos termos do item (i) do Artigo 34 acima, na proporção da quantidade de COTAS que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de COTAS, sendo certo que, desde que operacionalmente viável, os COTISTAS poderão ceder seu direito de preferência entre os COTISTAS ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais do ESCRITURADOR das COTAS. Para tanto, a forma de exercício do direito de preferência será definida na própria ASSEMBLEIA GERAL ou no ato do ADMINISTRADOR que aprovar a emissão de novas COTAS. O direito de preferência referido neste Artigo deverá ser exercido pelo COTISTA em prazo não inferior a 2 (dois) DIAS ÚTEIS (quando realizado fora do ambiente de bolsa da B3)_contados da data a ser previamente informada aos COTISTAS, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, nos termos do Capítulo XVIII abaixo. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados pelo ESCRITURADOR ou na B3, conforme o caso, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

CAPÍTULO XVI

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 36. O FUNDO poderá amortizar, a critério do GESTOR, em comum acordo com o ADMINISTRADOR, suas COTAS total ou parcialmente, a qualquer tempo, durante o seu prazo de duração, de acordo com os termos e condições estabelecidos no presente REGULAMENTO.

Artigo 37. O FUNDO será liquidado por deliberação da ASSEMBLEIA GERAL especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste REGULAMENTO.

Parágrafo Único. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em ASSEMBLEIA GERAL:

- (i) caso o FUNDO passe a ter PATRIMÔNIO LÍQUIDO inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
- (ii) descredenciamento, destituição, ou renúncia do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a ASSEMBLEIA GERAL convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo;
- (iii) ocorrência de PATRIMÔNIO LÍQUIDO negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do FUNDO, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do FUNDO; e
- (iv) caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração.

Artigo 38. Em caso de liquidação, o valor obtido com a venda dos ATIVOS do FUNDO será dividido proporcionalmente entre os COTISTAS de acordo com a quantidade e valor de suas COTAS em relação ao PATRIMÔNIO LÍQUIDO do FUNDO, sendo certo que o valor a ser distribuído será deduzido de todas as despesas necessárias à liquidação do FUNDO, e será distribuído em até 2 (dois) anos contados (a) da ASSEMBLEIA GERAL que deliberar pela dissolução ou liquidação do FUNDO, ou (b) do respectivo evento mencionado no artigo 37, Parágrafo Único acima, no caso de liquidação antecipada do FUNDO.

Artigo 39. Os valores calculados nos termos do Artigo anterior serão pagos aos COTISTAS em até 90 (noventa) dias contados da data da assembleia que deliberar a liquidação antecipada, em moeda corrente nacional.

CAPÍTULO XVII

DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 40. O FUNDO deverá distribuir a seus COTISTAS, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Havendo disponibilidade, o resultado auferido num determinado período será distribuído aos COTISTAS, mensalmente, sempre até o 15º (décimo quinto) DIA ÚTIL do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 15 (quinze) DIAS ÚTEIS dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, com base em proposta e justificativa apresentada pelo ADMINISTRADOR, com base em recomendação do GESTOR.

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

Parágrafo Segundo. Farão jus aos rendimentos de que trata o caput deste artigo os titulares de COTAS do FUNDO no fechamento do DIA ÚTIL anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo ESCRITURADOR.

Parágrafo Terceiro. Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) ATIVO(S), se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Imobiliários do FUNDO. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

Parágrafo Quarto. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a até 1% (um por cento) do total dos ativos do FUNDO. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Parágrafo Quinto. O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos COTISTAS as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

CAPÍTULO XVIII

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 41. O ADMINISTRADOR prestará aos COTISTAS, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as COTAS do FUNDO estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela INSTRUÇÃO CVM 472.

Artigo 42. A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos COTISTAS em sua sede, bem como enviadas ao mercado organizado em que as COTAS do FUNDO sejam admitidas à negociação e à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (<http://www.cvm.gov.br>).

Artigo 43. As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem ser remetidos aos COTISTAS por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Artigo 44. Para fins do disposto neste REGULAMENTO e mediante a devida autorização do COTISTA para esse fim, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os COTISTAS, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

CAPÍTULO XIX

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Artigo 45. Compete privativamente à ASSEMBLEIA GERAL de COTISTAS do FUNDO deliberar sobre as seguintes matérias:

- (i) as demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- (ii) a alteração do REGULAMENTO, ressalvado o disposto no Artigo 17-A da INSTRUÇÃO CVM 472;

- (iii) a destituição ou substituição do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR do FUNDO, bem como a escolha de seus substitutos;
- (iv) a emissão de novas COTAS do FUNDO, exceto se emitido no âmbito do CAPITAL AUTORIZADO;
- (v) a fusão, a incorporação, a cisão e a transformação do FUNDO;
- (vi) a dissolução e a liquidação do FUNDO, ressalvado o disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 25;
- (vii) a alteração do mercado em que as COTAS são admitidas à negociação, ressalvado o disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 32;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de COTAS, na hipótese deste REGULAMENTO vir a ser alterado de modo a permitir a integralização de COTAS em condições diversas daquelas especificadas no Artigo 26, parágrafo quarto, acima;
- (ix) a eleição e destituição de REPRESENTANTE DE COTISTAS, conforme disposto no Artigo 25 da INSTRUÇÃO CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da INSTRUÇÃO CVM 472; e
- (xi) alteração do prazo de duração do Fundo, ressalvado o disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 25; e
- (xii) alteração da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.

Parágrafo Primeiro. Anualmente, a ASSEMBLEIA GERAL ordinária deve deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

Parágrafo Segundo. O REGULAMENTO pode ser alterado, independentemente da ASSEMBLEIA GERAL, sempre que tal alteração:

- (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, a exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as COTAS do FUNDO sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do ADMINISTRADOR ou dos prestadores de serviços do FUNDO, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e
- (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

Parágrafo Terceiro. As alterações referidas nos incisos I e II do Parágrafo anterior devem ser comunicadas aos COTISTAS, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

Parágrafo Quarto. A alteração referida no inciso III do Parágrafo Segundo deve ser imediatamente comunicada aos COTISTAS.

Parágrafo Quinto. O ADMINISTRADOR poderá, sem necessidade de prévia aprovação em ASSEMBLEIA GERAL, substituir o atual GESTOR do FUNDO por outro gestor, desde que tal novo gestor pertença ao seu grupo econômico, observado que, caso ocorra tal alteração, o FUNDO deverá publicar fato relevante informando a referida alteração.

Artigo 46. Compete ao ADMINISTRADOR convocar a ASSEMBLEIA GERAL.

Parágrafo Primeiro. A ASSEMBLEIA GERAL também pode ser convocada diretamente por COTISTAS que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das COTAS emitidas ou pelo REPRESENTANTE DE COTISTAS, observados os requisitos estabelecidos neste REGULAMENTO.

Parágrafo Segundo. A convocação por iniciativa dos COTISTAS deve ser dirigida ao ADMINISTRADOR, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da ASSEMBLEIA GERAL às expensas dos requerentes, salvo se a ASSEMBLEIA GERAL assim convocada deliberar em contrário.

Parágrafo Terceiro. A convocação da ASSEMBLEIA GERAL será realizada mediante a publicação de edital de convocação no *Fundos.Net*, administrado pela B3, e disponibilizada nas páginas do ADMINISTRADOR e, se houver oferta em andamento, do distribuidor na rede mundial de computadores.

Parágrafo Quarto. A convocação de ASSEMBLEIA GERAL deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia.

Parágrafo Quinto. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a ASSEMBLEIA GERAL.

Parágrafo Sexto. A primeira convocação das ASSEMBLEIAS GERAIS deverá ocorrer:

- (I) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das ASSEMBLEIAS GERAIS ordinárias; e
- (II) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das ASSEMBLEIAS GERAIS extraordinárias.

Parágrafo Sétimo. Por ocasião da ASSEMBLEIA GERAL ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das COTAS emitidas ou o REPRESENTANTE DE COTISTAS podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da ASSEMBLEIA GERAL, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo Oitavo. O pedido de que trata o Parágrafo Sétimo deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no Parágrafo Segundo do Artigo 47, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da ASSEMBLEIA GERAL ordinária.

Parágrafo Nono. O percentual de que trata o Parágrafo Sétimo acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de COTISTAS na data de convocação da assembleia.

Parágrafo Dez. A presença da totalidade dos COTISTAS supre a falta de convocação.

Artigo 47. O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em ASSEMBLEIAS GERAIS:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;
- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as COTAS sejam admitidas à negociação.

Parágrafo Primeiro. Nas ASSEMBLEIAS GERAIS ordinárias, as informações de que trata o *caput* incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, da INSTRUÇÃO CVM 472, sendo que as informações referidas no Artigo 39, VI, INSTRUÇÃO CVM 472 deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo Segundo. Sempre que a ASSEMBLEIA GERAL for convocada para eleger REPRESENTANTES DE COTISTAS, as informações de que trata o caput incluem:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 57; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da INSTRUÇÃO CVM 472.

Parágrafo Terceiro. Caso COTISTAS ou o REPRESENTANTE DE COTISTAS tenham se utilizado da prerrogativa do Parágrafo Sétimo do Artigo 41, o ADMINISTRADOR deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do *caput*, no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo Oitavo do Artigo 46, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 48. A ASSEMBLEIA GERAL será instalada com a presença de qualquer número de COTISTAS.

Artigo 49. As deliberações da ASSEMBLEIA GERAL serão tomadas por maioria de votos dos COTISTAS presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo Primeiro, cabendo a cada COTA 1 (um) voto.

Parágrafo Primeiro. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, X e XII do Artigo 45 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos COTISTAS presentes e que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das COTAS emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) COTISTAS; ou
- (ii) metade, no mínimo, das COTAS emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) COTISTAS.

Parágrafo Segundo. Os percentuais de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverão ser determinados com base no número de COTISTAS indicados no registro de COTISTAS na data de convocação da assembleia, cabendo ao ADMINISTRADOR informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Artigo 50. Somente poderão votar na ASSEMBLEIA GERAL os COTISTAS inscritos no registro de COTISTAS na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Primeiro. Os COTISTAS também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo ADMINISTRADOR até o dia anterior à data da ASSEMBLEIA GERAL.

Artigo 51. Sem prejuízo das demais disposições deste REGULAMENTO, a critério do ADMINISTRADOR, os COTISTAS poderão participar da ASSEMBLEIA GERAL por meios remotos (vídeo conferência, teleconferência ou outros meios) ou por meio do mecanismo digital "click through", hipótese em que os COTISTAS participantes deverão, no mesmo dia da ASSEMBLEIA GERAL, enviar seus votos por comunicação escrita ou eletrônica, sob pena de desconsideração do voto.

Artigo 52. As deliberações da assembleia poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos COTISTAS, desde que observadas as formalidades previstas no Artigos 50 e 51 deste REGULAMENTO e Artigo 41, incisos I e II, da INSTRUÇÃO CVM 472.

Parágrafo Primeiro. A consulta formal será realizada por correio eletrônico a ser enviado aos COTISTAS, e deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. Os COTISTAS deverão responder à consulta ao ADMINISTRADOR (i) no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de sua publicação, em caso de ASSEMBLEIA GERAL extraordinária; e (ii) no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de sua publicação, em caso de ASSEMBLEIA GERAL ordinária. O prazo para resposta previsto neste Artigo poderá ser ampliado pelo ADMINISTRADOR, de comum acordo com o GESTOR, para cada consulta formal a ser realizada, observada ainda a possibilidade de prorrogação do prazo de resposta de consulta formal em curso, mediante envio de comunicação a todos os COTISTAS, nos mesmos meios em que a consulta formal

foi enviada, não excluída a obrigatoriedade de elaboração e assinatura, física ou eletrônica, de ata da reunião, com descrição dos assuntos deliberados. A ausência de resposta no prazo estabelecido na consulta formal será considerada como abstenção por parte dos COTISTAS.

Parágrafo Segundo. Para fins de cômputo de quórum em consulta formal, serão considerados presentes todos os COTISTAS que se manifestaram nos termos da consulta formal.

Parágrafo Terceiro. O resultado da consulta formal será consignado na respectiva ata de ASSEMBLEIA GERAL, à qual se aplicam todas as disposições relativas às atas de ASSEMBLEIA GERAL.

Artigo 53. O pedido de procuração, encaminhado pelo ADMINISTRADOR mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

- (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (ii) facultar que o COTISTA exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (iii) ser dirigido a todos os COTISTAS.

Parágrafo Primeiro. É facultado a COTISTAS que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de COTAS emitidas solicitar ao ADMINISTRADOR o envio de pedido de procuração aos demais COTISTAS, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do *caput*.

Parágrafo Segundo. O ADMINISTRADOR que receber a solicitação de que trata o Parágrafo Primeiro deverá mandar, em nome do COTISTA solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo COTISTA solicitante, em até 5 (cinco) DIAS ÚTEIS da solicitação.

Parágrafo Terceiro. Nas hipóteses previstas no Parágrafo Primeiro, o ADMINISTRADOR pode exigir:

- (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os COTISTAS solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo Quarto. É vedado ao ADMINISTRADOR:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo Primeiro;
- (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de COTISTAS; e
- (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo Terceiro.

Parágrafo Quinto. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR, em nome de COTISTAS serão arcados pelo FUNDO.

Artigo 54. O COTISTA deve exercer o direito a voto no interesse do FUNDO.

Parágrafo Primeiro. Não podem votar nas ASSEMBLEIAS GERAIS do FUNDO:

- (i) o ADMINISTRADOR ou o GESTOR;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do GESTOR;
- (iii) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o COTISTA, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e
- (vi) o COTISTA cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO.

Parágrafo Segundo. Não se aplica a vedação prevista acima quando:

- (i) os únicos COTISTAS do FUNDO forem as pessoas mencionadas no Parágrafo Primeiro;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais COTISTAS, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) se aplicável, todos os subscritores de COTAS forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de COTAS, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do Artigo 12 da INSTRUÇÃO CVM 472.

Artigo 55. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, ou entre o FUNDO e o GESTOR dependem de aprovação prévia, específica e informada da ASSEMBLEIA GERAL de COTISTAS, observado o disposto na INSTRUÇÃO CVM 472.

CAPÍTULO XX

DOS REPRESENTANTES DE COTISTAS

Artigo 56. A ASSEMBLEIA GERAL pode eleger até 3 (três) REPRESENTANTES DE COTISTAS para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos COTISTAS.

Parágrafo Primeiro. A eleição dos REPRESENTANTES DE COTISTAS pode ser aprovada pela maioria dos COTISTAS presentes e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de COTAS emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) COTISTAS; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de COTAS emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) COTISTAS.

Parágrafo Segundo. Os REPRESENTANTES DE COTISTAS serão eleitos com mandato unificado de pelo menos 1 (um) ano, a se encerrar na ASSEMBLEIA GERAL de COTISTAS seguinte que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do FUNDO, permitida a reeleição.

Parágrafo Terceiro. A função de REPRESENTANTE DE COTISTAS é indelegável.

Artigo 57. Somente pode exercer as funções de REPRESENTANTE DE COTISTAS, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (i) ser COTISTA;
- (ii) não exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e
- (iv) não ser administrador ou gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o FUNDO; e

- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo Único. Compete ao REPRESENTANTE DE COTISTAS já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 58. Compete aos REPRESENTANTE DE COTISTAS exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do ADMINISTRADOR e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do ADMINISTRADOR, a serem submetidas à ASSEMBLEIA GERAL, relativas à emissão de novas COTAS, transformação, incorporação, fusão ou cisão do FUNDO;
- (iii) denunciar ao ADMINISTRADOR e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do FUNDO, à ASSEMBLEIA GERAL, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao FUNDO;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo FUNDO;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - (b) indicação da quantidade de COTAS detida por cada um dos REPRESENTANTES DE COTISTAS;
 - (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do FUNDO e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da INSTRUÇÃO CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da ASSEMBLEIA GERAL; e
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Primeiro. O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos REPRESENTANTES DE COTISTAS, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do *caput*.

Parágrafo Segundo. Os REPRESENTANTES DE COTISTAS podem solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo Terceiro. Os pareceres e opiniões dos REPRESENTANTES DE COTISTAS deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do *caput* e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos da INSTRUÇÃO CVM 472.

Artigo 59. Os REPRESENTANTES DE COTISTAS devem comparecer às ASSEMBLEIAS GERAIS e responder aos pedidos de informações formulados pelos COTISTAS.

Parágrafo Único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos REPRESENTANTES DE COTISTAS podem ser apresentados e lidos na ASSEMBLEIA GERAL, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Artigo 60. Os REPRESENTANTES DE COTISTAS têm os mesmos deveres do ADMINISTRADOR nos termos do Artigo 33 da INSTRUÇÃO CVM 472. devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e aos COTISTAS e transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de REPRESENTANTES DE COTISTAS.

Parágrafo Único. Os REPRESENTANTES DE COTISTAS devem exercer suas funções no exclusivo interesse do FUNDO.

CAPÍTULO XXI

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E INFORMAÇÕES

CONTÁBEIS DO FUNDO

Artigo 61. O FUNDO terá escrituração contábil própria, destacada do ADMINISTRADOR, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Artigo 62. As demonstrações financeiras do FUNDO obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por empresa de auditoria independente de primeira linha registrada na CVM e aprovada pelo ADMINISTRADOR conforme suas políticas internas, conforme descrito neste REGULAMENTO.

Parágrafo Único. As demonstrações financeiras do FUNDO devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ATIVOS em que serão investidos os recursos do FUNDO.

CAPÍTULO XXII

DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 63. Constituirão encargos do FUNDO, as seguintes despesas, que lhe poderão ser debitadas pelo ADMINISTRADOR:

- (i) a TAXA DE ADMINISTRAÇÃO e a TAXA DE PERFORMANCE prevista neste REGULAMENTO;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos COTISTAS, inclusive comunicações aos COTISTAS previstas no REGULAMENTO ou na legislação aplicável;
- (iv) gastos de distribuição primária de COTAS do FUNDO, bem como com seu respectivo registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, incluindo, mas não limitados, a honorários de advogados contratados para assessorar o ADMINISTRADOR e o GESTOR na distribuição primária de COTAS do FUNDO, bem como no respectivo registro para negociação;
- (v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;

- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis e títulos e valores mobiliários que componham seu patrimônio;
- (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Parágrafo Segundo do Artigo 12 deste REGULAMENTO;
- (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR no exercício de suas funções;
- (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de ASSEMBLEIA GERAL, incluindo, mas não limitados, a honorários de advogados contratados para assessorar o ADMINISTRADOR e o GESTOR na constituição e registro do FUNDO perante CVM;
- (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;
- (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de investimento de que o FUNDO seja COTISTA, se for o caso;
- (xv) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades dos REPRESENTANTES DE COTISTAS, nos termos do Artigo 25 da INSTRUÇÃO CVM 472.

Parágrafo Primeiro. Quaisquer despesas não expressamente previstas na legislação aplicável como encargos do FUNDO devem correr por conta do ADMINISTRADOR.

Parágrafo Segundo. O FUNDO deverá ressarcir o ADMINISTRADOR caso este realize o pagamento de algum dos Encargos do FUNDO, observada o disposto no Parágrafo Primeiro acima.

Parágrafo Terceiro. As despesas de estruturação, constituição e distribuição primária de COTAS da PRIMEIRA EMISSÃO do FUNDO serão pagas pelo GESTOR e reembolsadas pelo FUNDO. Serão consideradas como despesas de estruturação, constituição e distribuição primária de COTAS do FUNDO: (i) taxa em função do registro na CVM; (ii) taxa de registro na B3; (iii) honorários advocatícios relativos à constituição do FUNDO; e (iv) taxa de serviços da B3; e (iv) despesas de registro em cartório. O FUNDO poderá cobrar taxa de distribuição primária dos investidores em novas emissão de COTAS.

CAPÍTULO XXIII

DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Artigo 64. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo FUNDO, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos a qualquer COTISTA, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento) conforme legislação vigente.

Parágrafo Primeiro. Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o COTISTA pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos, desde que:

- (i) o FUNDO possua número igual ou superior a 50 (cinquenta) COTISTAS;
- (ii) o COTISTA pessoa natural, individualmente, não possua participação em COTAS do FUNDO em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de COTAS emitidas do FUNDO, ou não seja detentor de COTAS que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo FUNDO no período; e
- (iii) as COTAS do FUNDO sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Segundo. O investidor pessoa natural, ao subscrever ou adquirir COTAS deste FUNDO no mercado secundário, deverá observar se as condições previstas no Parágrafo Primeiro, acima, são atendidas para fins de obtenção da isenção fiscal descrita no referido parágrafo.

Artigo 65. Nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do FUNDO em aplicações financeiras sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas.

Parágrafo Primeiro. Caso o tratamento tributário do FUNDO sofra alterações, o ADMINISTRADOR comunicará tal evento por meio de fato relevante, observado o disposto no parágrafo abaixo.

Parágrafo Segundo. Observado o disposto acima, não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do ADMINISTRADOR, no sentido de manter o FUNDO com as características previstas nos incisos I e II do Parágrafo Primeiro do Artigo 59, acima; já quanto ao inciso III, o ADMINISTRADOR manterá as COTAS registradas para negociação secundária exclusivamente em mercado de bolsa ou em mercado de balcão organizado.

Parágrafo Terceiro. O ADMINISTRADOR e o GESTOR não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao FUNDO ou aos seus COTISTAS ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes, sendo que em caso de alterações que impactem a tributação do FUNDO, o GESTOR e o ADMINISTRADOR envidarão seus melhores esforços para minimizar os impactos tributários e manterão os COTISTAS informados a respeito de tais medidas.

CAPÍTULO XXIV

DO FORO

Artigo 66. Fica eleito o foro da comarca da Cidade do Rio de Janeiro com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao FUNDO ou a questões decorrentes da aplicação deste REGULAMENTO.

São Paulo, 28 de setembro de 2023.

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

ANEXO II**SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO
XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

Este suplemento (“**Suplemento**”) refere-se à 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, a qual será realizada por meio de oferta pública destinada ao público em geral, nos termos do Regulamento do Fundo, de qual este Suplemento é parte integrante e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas.

Número da Emissão	A presente emissão representa a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo (“ Primeira Emissão ”).
Tipo de Distribuição:	Primária.
Montante Inicial da Oferta:	Inicialmente, R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional) pelo Preço de Emissão (conforme abaixo definido), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.
Montante Mínimo:	O volume mínimo da Oferta será de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondente a 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas.
Quantidade de Cotas:	Inicialmente, 35.000.000 (trinta e cinco milhões) de Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.
Lote Adicional:	São as Cotas adicionais que representam até 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas originalmente ofertadas, ou seja, até R\$ 87.500.000,00 (oitenta e sete milhões, setecentos e cinquenta mil reais), correspondente a 8.750.000 (oito milhões, setecentas e cinquenta mil) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da

	Oferta. Tais Cotas são destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. (“Cotas do Lote Adicional”).
Lote Suplementar:	Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.
Preço de Emissão:	R\$ 10,00 (dez reais) por cota (“Preço de Emissão”).
Custos e Despesas da Oferta:	A totalidade dos gastos da Oferta serão arcados pelo Fundo, inclusive os Custos de Distribuição.
Taxa de Distribuição Primária:	Não aplicável.
Data de Emissão:	Será a data de emissão das Cotas, que corresponderá à data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta.
Número de Séries:	Única.
Forma de Distribuição:	A Oferta consistirá em oferta pública de distribuição, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada pelo Coordenador Líder, observados os termos da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.
Registro para Distribuição e Negociação	As Cotas serão depositadas (i) distribuição, no mercado primário, no Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”); e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos (“Fundos 21”); ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A colocação de Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob o procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora.

O escriturador das Cotas será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

Forma de Subscrição e Integralização:

As Cotas serão subscritas durante todo o período de distribuição utilizando-se os procedimentos do MDA. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais (conforme abaixo definidos) integralizarão as cotas, à vista, pelo Preço de Emissão, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na data de liquidação da Oferta, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Período de Distribuição:

A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("**Anúncio de Início**"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento ("**Período de Distribuição**").

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a Distribuição Parcial das Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta ("**Distribuição Parcial**").

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora.

Os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista,

pretende receber (1) a totalidade das cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de cotas efetivamente distribuídas e o número de cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das cotas objeto da ordem de investimento ou do Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso. 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. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos pedidos de reserva da Oferta e das ordens de investimento dos Investidores.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os critérios de restituição de valores descrito nos documentos da Oferta, 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.

Caso sejam subscritas e integralizadas cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os critérios de restituição de valores descritos nos documentos.

Público Alvo:

A Oferta é destinada ao público investidor em geral, qual seja: (i) (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM

27”), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e “(i.b)” acima, mas que formalizem Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) que equivale à quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item (i) acima e que formalizem Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, em valor igual ou inferior a R\$999.990,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa reais) que equivale à quantidade máxima de 99.999 (noventa e nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas, observado o Investimento Mínimo por Investidor (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

Investimento Mínimo por Investidor:

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 500 (quinhentas) Cotas, totalizando a importância de R\$5.000,00 (cinco mil reais) por Investidor.

Coordenador Líder:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04

Destinação dos Recursos:

Os recursos líquidos da Primeira Emissão serão destinados para a aquisição de ativos alvo do Fundo conforme a política de investimento definida no Regulamento.

Demais termos e condições:

Os demais termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 52.357.468/0001-31

ATO DO ADMINISTRADOR**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DE REGULAMENTO DO****XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

CNPJ nº 52.357.468/0001-31

Por este instrumento particular ("**Instrumento de Alteração**"), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201, Parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 02.332.886/0001-04, 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 10.460, de 26 de junho de 2009, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Administrador**"), na qualidade de instituição administradora do **XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 52.357.468/0001-31, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor ("**Instrução CVM 472**"), da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor ("**Lei 8.668**"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("**Fundo**").

CONSIDERANDO que:

- (A) até a presente data, não foi realizada qualquer subscrição das cotas do Fundo;
- (B) não havendo cotas subscritas de emissão do Fundo, não são aplicáveis, para a alteração do regulamento do Fundo vigente nesta data ("**Regulamento**"), as disposições do inciso II do artigo 18 da Instrução CVM 472;
- (C) o Administrador deseja retificar e ratificar as deliberações do "*Instrumento Particular de Constituição do XP Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário - FII*", datado de 28 de setembro de 2023 ("**Instrumento Particular de Constituição**"), o qual aprovou o Regulamento e a realização da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo, em série única, a ser realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("**Oferta**"), cujas características principais foram descritas no suplemento constante do Anexo II ao Instrumento Particular de Constituição ("**Suplemento**"); e
- (D) tendo em vista o Considerando "(C)", acima, e em virtude de solicitações da CVM e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão no âmbito da Oferta, o Administrador deseja alterar o Regulamento e o Suplemento, conforme as deliberações deste Instrumento de Alteração.

RESOLVE, independentemente da realização de assembleia geral de cotistas do Fundo:

- 1 Alterar o Regulamento, que passará a vigor na forma do **Anexo I** ao presente Instrumento de Alteração.
- 2 Alterar o Suplemento, que passará a vigor na forma do **Anexo II** ao presente Instrumento de Alteração.

- 3 Ratificar, para todos os efeitos, todas as demais cláusulas do Regulamento e demais disposições do Suplemento que não foram expressamente alteradas por este Instrumento de Alteração, conforme consolidadas em conjunto com as alterações deste Instrumento de Alteração, nos termos do **Anexo I** e do **Anexo II**, respectivamente, a este Instrumento de Alteração.
- 4 Aprovar a prática de todos os atos e a assinatura de todos os documentos que sejam necessários para a implementação das aprovações contidas neste Instrumento de Alteração.

Estando assim deliberado este Instrumento de Alteração, vai o presente assinado em 1 (uma) via de igual teor e forma.

São Paulo, 07 de novembro de 2023.

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

Nome:
Cargo:

DocuSigned by:
Marcos Wanderley Pereira
Assinado por: MARCOS WANDERLEY PEREIRA 01425563783
CPF: 01425563783
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2023 14:54:03 BRT
ICP-Brasil
87F637967E304886AE619966F37EE29

Nome:
Cargo:

DocuSigned by:
Leonardo Sperle Ferreira Lage
Assinado por: LEONARDO SPERLE FERREIRA LAGE 10090775708
CPF: 10090775708
Data/Hora da Assinatura: 08/11/2023 17:42:24 BRT
ICP-Brasil
952D544FEEB14D85B71A047AD9A6BBDE

ANEXO I
REGULAMENTO DO FUNDO

REGULAMENTO DO XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**CNPJ nº 52.357.468/0001-31**

“ADMINISTRADOR”:	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, Sala 201, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 10.460, de 26 de junho de 2009.
“AÇÕES IMOBILIÁRIAS”:	Ações de empresas emissoras registradas na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472.
“ANBIMA”:	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
“AGENTE DE CONTROLADORIA”:	Instituição devidamente habilitada e contratada pelo ADMINISTRADOR para realizar os serviços de controladoria dos ATIVOS do FUNDO.
“ASSEMBLEIA GERAL”:	Assembleia Geral dos COTISTAS conforme Capítulo XIX deste REGULAMENTO.
“ATIVOS-ALVO”:	Ativos financeiros de origem imobiliária determinados no Artigo 4º deste REGULAMENTO, tais como, mas não limitado a, (a) Ações Imobiliárias; (b) Debêntures Imobiliárias; (c) Participações em SPE Imobiliária; (d) cotas de FIP Imobiliário; (e) cotas de FIA Imobiliário; (f) CEPAC; (g) cotas de FII; (h) CRI; (i) cotas de FIDC Imobiliário; (j) LH; (k) LCI; (l) letras imobiliárias garantidas; (m) Imóveis; (n) demais ativos previstos na Instrução CVM 472 (n) Outros Títulos Imobiliários.
“ATIVOS”:	Em conjunto os ATIVOS-ALVO e os OUTROS ATIVOS.
“BACEN”:	Banco Central do Brasil.
“BALCÃO B3”:	Mercado de balcão da B3.
“BASE DE CÁLCULO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO”:	(a) o valor contábil do patrimônio líquido total do FUNDO, <u>ou</u> (b) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração.
“B3”:	B3 S.A – BRASIL, BOLSA, BALCÃO.
“CNPJ”:	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“CAPITAL AUTORIZADO”:	O capital autorizado para novas emissões de Cotas pelo

	ADMINISTRADOR, conforme recomendação do GESTOR, sem a necessidade de aprovação em ASSEMBLEIA GERAL de COTISTAS, nos termos do presente Regulamento, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais).
“CEPAC”:	Certificados de potencial adicional de construção emitidos com sabe na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022.
“COTAS”:	Frações ideais do PATRIMÔNIO LÍQUIDO que serão nominativas e escriturais.
“COTISTA” ou “COTISTAS”:	Titular da COTA ou os titulares das COTAS do Fundo, quando referidos em conjunto.
“CRI”:	Certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e da Lei 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, e desde que estes CRI tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM nos termos da regulamentação em vigor.
“CÓDIGO ANBIMA”:	Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros, atualmente vigente.
“CONFLITO DE INTERESSE”	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
“CONTRATO DE GESTÃO”:	Contrato de gestão celebrado entre o FUNDO, representado pelo ADMINISTRADOR, e o GESTOR.
“CUSTODIANTE”:	Instituição devidamente habilitada e contratada pelo ADMINISTRADOR para realizar a custódia dos ATIVOS do FUNDO.
“CVM”:	Comissão de Valores Mobiliários.
“DEBÊNTURES IMOBILIÁRIAS”:	Debêntures emitidas por emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM 472, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII.
“DESENQUADRAMENTO PASSIVO INVOLUNTÁRIO”:	As hipóteses nas quais o descumprimento dos limites por ativo e modalidade de ativo previstos neste Regulamento e na Instrução CVM 555, ocorrer por desenquadramento passivo, decorrente de fatos exógenos e alheios à vontade do ADMINISTRADOR e do GESTOR, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido do FUNDO ou nas condições gerais do mercado de capitais
“DIA ÚTIL”:	Qualquer dia, exceto sábados, domingos ou feriados nacionais. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste REGULAMENTO não sejam DIA ÚTIL, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o DIA ÚTIL imediatamente seguinte.
“DISTRIBUIDOR”:	O próprio ADMINISTRADOR ou instituição contratada pelo ADMINISTRADOR para realizar a distribuição das COTAS do

	FUNDO.
“ENCARGOS”:	Despesas que constituem encargos do FUNDO, nos termos do Capítulo XXII deste REGULAMENTO.
“ESCRITURADOR”:	Instituição devidamente habilitada contratada pelo ADMINISTRADOR para realizar a escrituração das COTAS.
“FATORES DE RISCO”:	Fatores de risco relacionados ao FUNDO nos termos do Capítulo XI deste REGULAMENTO.
“FII”:	Cotas de fundos de investimento imobiliários constituídos sob a forma de condomínio fechado, incorporados como uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, regidos nos termos da Instrução CVM nº 472/08.
“FIA IMOBILIÁRIO”:	Significam os fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, conforme Instrução CVM 472.
“FIDC IMOBILIÁRIO”:	Significam os fundos de investimento em direitos creditórios constituídos sob a forma de condomínio fechado, regidos nos termos da Instrução CVM 356 e que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472 e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública nos termos da regulamentação em vigor.
“FIP IMOBILIÁRIO”:	Significam os fundos de investimento em participação constituído sob a forma de condomínio fechado que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472.
“FUNDO”:	Este XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII.
“GESTOR”:	XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA. , com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), São Paulo/SP, inscrito no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, Ato Declaratório nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013.
“GRUPO ECONÔMICO”	É formado pelas pessoas Controladoras, Controladas e Coligadas de cada uma das Instituições Financeiras Autorizadas.
“IMÓVEIS”	Quaisquer imóveis, comerciais ou residenciais, de propriedade do FUNDO, adquirido para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, incluindo aqueles eventualmente gravados com ônus reais na data de aquisição pelo FUNDO, observado o previsto na Política de Investimentos.

“INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS AUTORIZADAS”	Qualquer instituição financeira autorizada a funcionar no Brasil e que tenha <i>rating</i> em escala nacional, igual ou superior a “brA-” ou equivalente, atribuída por qualquer das três grandes agências classificadoras de risco, sejam elas: Standard & Poors, Fitch e/ou Moody’s
“INSTRUÇÃO CVM 472”:	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, observado que, a partir de 2 de outubro de 2023, será substituída pela Resolução CVM 175.
“INSTRUÇÃO CVM 555”:	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, observado que, a partir de 2 de outubro de 2023, será substituída pela Resolução CVM 175.
“LCI”:	Letra de Crédito Imobiliário.
“LEI 8.668/93”:	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
“Lei 9.613/98”:	Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada.
“LH”:	Letra Hipotecária.
“MDA”:	MDA – Módulo de Distribuição de Ativos.
“MONTANTE MÍNIMO”:	Valor mínimo de subscrição de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), para que o FUNDO entre em funcionamento, sendo certo que o ADMINISTRADOR, conforme recomendação do GESTOR, poderá encerrar a distribuição da Primeira Emissão a partir do momento em que o MONTANTE MÍNIMO for atingido.
“OBJETIVO DO FUNDO”:	O objetivo do FUNDO, qual seja, buscar, no longo prazo, rentabilidade proveniente de títulos e valores mobiliários geradores de renda, ligados ao setor imobiliário e indicados como ATIVOS-ALVO, observados os fatores de risco inerentes ao FUNDO.
“OUTROS ATIVOS”:	Ativos que serão adquiridos pelo FUNDO pela parcela do PATRIMÔNIO LÍQUIDO que não estiver investida nos ATIVOS-ALVO, quais sejam: (a) cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, regulados pela Instrução CVM 555/14, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472/08 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título; (b) títulos de emissão do BACEN; (c) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB); (d) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais; e

	(e) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO.
“OUTROS TÍTULOS IMOBILIÁRIOS”:	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 FII, conforme Instrução CVM 472.
“PARTICIPAÇÕES EM SPE IMOBILIÁRIA”:	Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472.
“PATRIMÔNIO LÍQUIDO”:	O patrimônio líquido do FUNDO, calculado diariamente, somando-se o valor de mercado de todos os ATIVOS da carteira de investimentos do FUNDO, subtraído de todas as exigibilidades, despesas e provisões do FUNDO inclusive das provisões referentes à TAXA DE ADMINISTRAÇÃO do FUNDO.
“PESSOAS LIGADAS”:	Significa: I – a sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR, do GESTOR, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
“POLÍTICA DE INVESTIMENTO”:	A política de investimento do FUNDO, conforme o Capítulo IV, qual seja, a aquisição dos ATIVOS-ALVO, sendo certo que pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em OUTROS ATIVOS.
“PRAZO PARA MIGRAÇÃO”:	Prazo máximo para a alteração do mercado de negociação das COTAS do FUNDO, conforme definido no Parágrafo Oitavo do Artigo 33 deste REGULAMENTO.
“PRIMEIRA EMISSÃO”:	Primeira emissão de cotas do FUNDO.
“PÚBLICO-ALVO”:	O público-alvo do FUNDO, o qual é destinado ao público em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, 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, respeitadas

	eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.
“REGULAMENTO”:	Este REGULAMENTO do FUNDO.
“REPRESENTANTE DE COTISTAS”:	O representante de COTISTAS eleitos nos termos do artigo 25 da INSTRUÇÃO CVM 472.
“RESOLUÇÃO CVM 160”:	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“RESOLUÇÃO CVM 175”:	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
“SEMESTRE CIVIL”:	Semestre civil encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.
“TAXA DE ADMINISTRAÇÃO”:	Remuneração do ADMINISTRADOR e do GESTOR conforme disposto no Artigo 25 deste REGULAMENTO.
“TAXA DE PERFORMANCE”:	A remuneração devida pelo FUNDO e paga ao GESTOR à título de taxa de performance, conforme disposto no Artigo 26 deste REGULAMENTO.

CAPÍTULO I

DO FUNDO

Artigo 1º. O XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 52.357.468/0001-31, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em ativos financeiros relacionados ao setor imobiliário e, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente REGULAMENTO, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Único. Para fins do CÓDIGO ANBIMA, o FUNDO é classificado como “FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa”.

CAPÍTULO II

DO PÚBLICO-ALVO

Artigo 2º. O FUNDO é destinado ao público em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, 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, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

CAPÍTULO III

DO PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 3º. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, observado que, caso não ocorra o registro e a listagem das Cotas em ambiente de bolsa da B3 até o final do 5º (quinto) ano após a data da primeira integralização de Cotas da Primeira Emissão (“**Prazo de Duração**”), o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação antecipada, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo de Migração para a liquidação do Fundo, observado o disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 33 abaixo.

CAPÍTULO IV

OBJETIVO DO FUNDO

Artigo 4º. O objetivo do **FUNDO** é proporcionar rentabilidade aos seus Cotistas e a valorização de suas Cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio da aquisição preponderante de Ativos Alvo, e, de forma remanescente, em Outros Ativos.

Parágrafo Único. O Gestor se compromete a observar os limites de concentração por modalidade de ativos e por emissor.

CAPÍTULO V

POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

Artigo 5º. Os recursos do FUNDO serão aplicados, sob a gestão do GESTOR, de acordo com a Política de Investimentos descrita neste Capítulo V, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em ATIVOS ALVO e OUTROS ATIVOS.

Parágrafo Primeiro. Conforme previsto neste REGULAMENTO, a carteira do FUNDO poderá ser composta por Imóveis, situados exclusivamente no Brasil, os quais, por sua vez, deverão ter sido avaliados por empresa especializada independente previamente à sua eventual aquisição pelo FUNDO, na forma do artigo 45, parágrafo quarto da INSTRUÇÃO CVM 472, sendo certo que não poderão ter decorrido mais de 3 (três) meses entre a data de avaliação e a data de sua eventual aquisição de referido Imóvel pelo FUNDO. O laudo de avaliação do respectivo Imóvel será preparado de acordo com o Anexo 12 da INSTRUÇÃO CVM 472 e deverá ser atualizado em periodicidade anual, antes do encerramento de cada exercício social.

Parágrafo Segundo. Os Imóveis a serem adquiridos pelo FUNDO poderão ser gravados com ônus reais.

Artigo 6º. Observado o disposto no Artigo 7º abaixo, as disponibilidades financeiras do FUNDO que não estejam aplicadas em ATIVOS ALVO, nos termos deste REGULAMENTO, poderão ser aplicadas nos seguintes ativos:

- (i) cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, regulados pela INSTRUÇÃO CVM 555, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na INSTRUÇÃO CVM 472 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título;
- (ii) títulos de emissão do BACEN;
- (iii) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS AUTORIZADAS, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB);
- (iv) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais; e
- (v) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO.

Artigo 7º. O FUNDO deverá ter, no mínimo, 2/3 de seu patrimônio líquido investido em Ativo-Alvos, devendo ainda ser observado os seguintes limites de concentração de cada categoria de Ativo-Alvo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, conforme a tabela abaixo (“**Limite de Concentração**”)

Categoria de Ativo-Alvo	Limite de Concentração individual por categoria de Ativo-Alvo(% do patrimônio líquido do FUNDO)
Ações Imobiliárias e cotas de FIA Imobiliário	30%
Debêntures Imobiliárias	30%
Participações em SPE Imobiliária ¹	30%
Cotas de FIP Imobiliário ¹	25%
CEPAC	10%
Cotas de FII	100%
CRI	100%
Cotas de FIDC Imobiliário	30%
Demais ativos previstos na Instrução CVM 472	25%
Outros Títulos Imobiliários	25%
Imóveis ¹	30%
Letras hipotecárias (“ LH ”), letras de crédito imobiliário (“ LCI ”) e letras imobiliárias garantidas (“ LIG ”)	30%

¹Quando em conjunto, a alocação em tais classes de Ativos-Alvo se restringe a 50% do patrimônio líquido do FUNDO

Parágrafo Primeiro. O investimento em LH, LCI, LIG emitidas por INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS AUTORIZADAS deverá respeitar o limite de concentração máximo de 10% (dez por cento) para cada INSTITUIÇÃO FINANCEIRA AUTORIZADA, devendo ser considerado para tal limite o investimento em todas as sociedades integrantes do seu respectivo GRUPO ECONÔMICO.

Parágrafo Segundo. Mediante prévia aprovação em ASSEMBLEIA GERAL, o FUNDO poderá investir em Ativos de emissão ou titularidade de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR e/ou GESTOR, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, incluindo cotas de fundos de investimento em renda fixa administrados pelo ADMINISTRADOR e/ou geridos pelo GESTOR.

Parágrafo Terceiro. Não obstante o previsto no Parágrafo Segundo acima, os Ativos-Alvo geridos pelo GESTOR e que venham ser objeto de investimento pelo FUNDO terão exposição máxima de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do FUNDO.

Artigo 8º. O FUNDO deverá, ainda, observar os limites de concentração por emissor previstos na Instrução CVM 555. Uma vez instituído o patrimônio separado para cada um dos Ativos-Alvo adquiridos ou subscritos pelo FUNDO, cada patrimônio separado será considerado como um emissor para fins de cálculo dos referidos limites de concentração, não se aplicando, nesta hipótese, os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Artigo 9º. Os resgates de recursos de investimentos em Outros Ativos caracterizados como de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: (a) pagamento de Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance; (b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo FUNDO, inclusive de despesas com aquisição e venda de Ativos que componham a carteira do FUNDO; (c) investimentos em novos Ativos; (d) pagamento de rendimentos aos Cotistas; e (e) reinvestimento em Outros Ativos caracterizados como de renda fixa

Parágrafo Único. O objetivo do FUNDO e a Política de Investimentos somente poderão ser alterados mediante deliberação da ASSEMBLEIA GERAL, observadas as regras estabelecidas neste Regulamento.

Artigo 10. O ADMINISTRADOR, conforme recomendação do GESTOR, poderá, conforme aplicável, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do FUNDO, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável.

- (i) observadas as demais disposições do presente Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do FUNDO;
- (ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira do FUNDO, para quaisquer terceiros;
- (iii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o FUNDO;
- (iv) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários; e
- (v) realizar operações classificadas como “*day trade*”, assim entendidas as operações que são iniciadas e finalizadas na mesma data.

Artigo 11. É vedado ao FUNDO, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e às vedações dispostas neste Regulamento em relação ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, aplicar recursos na aquisição de quaisquer valores mobiliários que não os Ativos- Alvo e os Outros Ativos, ressalvado o disposto no Artigo 12 abaixo.

Artigo 12. Sem prejuízo do disposto na Política de Investimentos, poderão eventualmente compor a carteira do FUNDO participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos, exclusivamente nas hipóteses de: (i) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do FUNDO; e/ou (ii) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do FUNDO:

Parágrafo Primeiro. A estratégia de cobrança dos Ativos que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pelo GESTOR, independentemente de aprovação em ASSEMBLEIA GERAL, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos, observada a natureza e características de cada um dos Ativos de titularidade do FUNDO.

Parágrafo Segundo. Na hipótese de o FUNDO passar a ser detentor de outros ativos, que não os Ativos, por ocasião dos eventos previstos nos incisos (i) e (ii) do Artigo 12 acima, especialmente nas hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado dos Ativos, a contabilização de tais ativos no patrimônio do FUNDO poderá ocasionar o Desenquadramento Passivo Involuntário do FUNDO. Nessas hipóteses, o ADMINISTRADOR e o GESTOR, conforme previsto no artigo 105 da Instrução CVM 555, não estarão sujeitas às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos critérios de concentração e diversificação da carteira do FUNDO, e concentração de risco, definidos no Regulamento e na legislação vigente, observado o previsto no artigo 106 da Instrução CVM 555.

Parágrafo Terceiro. O ADMINISTRADOR deverá comunicar à CVM, depois de ultrapassado o prazo de 15 (quinze) dias do Desenquadramento Passivo Involuntário, a ocorrência de tal desenquadramento, com as devidas justificativas, informando ainda o reenquadramento da carteira no FUNDO no momento em que ocorrer, sempre que os limites de concentração forem aplicáveis nos termos do artigo 45, parágrafo quinto, da Instrução CVM 472.

Artigo 13. O GESTOR terá 180 (cento e oitenta) dias a contar do encerramento de cada distribuição de Cotas, para enquadrar a carteira do FUNDO à Política de Investimentos disposta no presente Capítulo V.

Parágrafo Único. Caso, após o período de 180 (cento e oitenta) dias descrito no Artigo 13 acima, o GESTOR não tenha realizado o enquadramento da carteira do FUNDO à Política de Investimentos descrita neste Capítulo V, o GESTOR deverá comunicar ao ADMINISTRADOR para que esta convoque uma ASSEMBLEIA GERAL para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira do FUNDO à Política de Investimentos.

CAPÍTULO VI

DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO

Artigo 14. A atividade de administração do Fundo será exercida pelo ADMINISTRADOR.

Artigo 15. Sem prejuízo das obrigações previstas na INSTRUÇÃO CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, incluem-se entre as obrigações do ADMINISTRADOR:

- (i) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) os registros de COTISTAS e de transferência de COTAS;
 - (b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais;
 - (c) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 29 e 31 da INSTRUÇÃO CVM 472;
 - (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO; e
 - (e) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO, observada a hipótese do Parágrafo Oitavo do Artigo 33 do presente REGULAMENTO.

- (ii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da POLÍTICA DE INVESTIMENTOS do FUNDO, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO, sem prejuízo dos poderes delegados ao GESTOR no presente REGULAMENTO;
- (iii) receber quaisquer rendimentos ou valores devidos ao FUNDO;
- (iv) custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda eventualmente incorridas em período de distribuição de COTAS do FUNDO, que poderão ser arcadas pelo próprio FUNDO ou por meio de taxa de distribuição primária;
- (v) disponibilizar anualmente aos COTISTAS, documento contendo informações sobre os rendimentos auferidos no ano civil e, com base nos dados relativos ao último dia do mês de dezembro, sobre o número de COTAS de sua propriedade e respectivo valor;
- (vi) sem prejuízo da observância dos procedimentos relativos às demonstrações financeiras, previstas na regulamentação em vigor, manter, separadamente, registros com informações completas sobre toda e qualquer modalidade de negociação realizada entre o ADMINISTRADOR e o FUNDO;
- (vii) cumprir e fazer cumprir todas as disposições constantes deste REGULAMENTO e da ASSEMBLEIA GERAL;
- (viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso I acima até o término do procedimento;
- (ix) cumprir as obrigações de prestação de informações previstas no Capítulo VII da INSTRUÇÃO CVM 472 e neste REGULAMENTO;
- (x) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO;
- (xi) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
- (xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ATIVOS do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- (xiii) nos termos do Artigo 5º deste REGULAMENTO, caso o FUNDO venha a deter diretamente imóveis ou direitos reais sobre imóveis, o ADMINISTRADOR deverá providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários:
 - (a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
 - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
 - (c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
 - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e
 - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, excetuados eventuais ônus já existentes e devidamente constituídos na data de aquisição do respectivo Imóvel pelo FUNDO;
- (xiv) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a

POLÍTICA DE INVESTIMENTOS prevista REGULAMENTO, mediante prévia e expressa recomendação do GESTOR.

Parágrafo Primeiro. Os contratos de custódia devem conter cláusula que:

- (i) estipule que somente as ordens emitidas pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante;
- (ii) vede ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do FUNDO; e
- (iii) estipule com clareza o preço dos serviços.

Parágrafo Segundo. O ADMINISTRADOR e o GESTOR deverão observar o disposto na Lei nº 9.613/1998, na Instrução SPC nº 26, de 1 de setembro de 2008, na Circular n.º 3.461, de 24 de junho de 2009 do BACEN e na Resolução CVM n.º 50, de 31 de agosto de 2021, conforme alterada, e posteriores alterações, com a finalidade de prevenir e combater as atividades relacionadas com os crimes de “lavagem de dinheiro”, ou ocultação de bens, direitos e valores identificados pela Lei nº 9.613/1998, sendo certo que quaisquer penalidades eventualmente impostas a COTISTAS condenados pelos crimes acima mencionados, independentemente do cumprimento das regras previstas neste Parágrafo por parte do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR serão suportadas pelos próprios COTISTAS condenados.

Parágrafo Terceiro. O ADMINISTRADOR poderá praticar e executar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do FUNDO, sem prévia anuência dos COTISTAS, nos termos do Artigo 15, II, “a” e “b” da INSTRUÇÃO CVM 472 e sem prejuízo das atribuições do GESTOR, conforme disposto neste REGULAMENTO:

- (i) aquisição de ATIVOS, para integrar ao PATRIMÔNIO LÍQUIDO do FUNDO, de acordo com a POLÍTICA DE INVESTIMENTOS e com a INSTRUÇÃO CVM 472;
- (ii) negociação de qualquer contrato relacionado aos ATIVOS do FUNDO; e
- (iii) outros atos necessários para o bom andamento das negociações e aquisições dos ATIVOS que integrem ou que integrarão o PATRIMÔNIO LÍQUIDO do FUNDO, de acordo com este REGULAMENTO e com a INSTRUÇÃO CVM 472.

Parágrafo Quarto. É vedado ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR do FUNDO, se aplicável, em nome do FUNDO, no exercício de suas funções, e mediante a utilização de recursos do FUNDO:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos COTISTAS sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO, exceto nas hipóteses previstas no Parágrafo Quinto abaixo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de COTAS do próprio FUNDO;
- (vii) vender à prestação as COTAS do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos COTISTAS do FUNDO;

- (ix) sem prejuízo do disposto neste REGULAMENTO e na INSTRUÇÃO CVM 472, e ressalvada a hipótese de aprovação em ASSEMBLEIA GERAL, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, entre o FUNDO e o GESTOR, entre o FUNDO e COTISTAS que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FUNDO, entre o FUNDO e o REPRESENTANTE DE COTISTAS ou entre o FUNDO e o empreendedor, se houver;
- (x) constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na INSTRUÇÃO CVM 472;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do PATRIMÔNIO LÍQUIDO do FUNDO; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo Quinto. O FUNDO poderá emprestar seus títulos de emissão do Tesouro Nacional, títulos de emissão do BACEN e créditos securitizados pelo Tesouro Nacional, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo Sexto. A vedação prevista no inciso X do Parágrafo Quarto, acima, não impede que o FUNDO venha a receber, nas hipóteses excepcionais previstas neste REGULAMENTO, imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

Parágrafo Sétimo. O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário de bens imóveis que eventualmente integrem a carteira do FUNDO, administrando e dispondo de tais bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste REGULAMENTO, ou, ainda, conforme as determinações da ASSEMBLEIA GERAL.

Parágrafo Oitavo. O ADMINISTRADOR tem amplos e gerais poderes para, em nome do FUNDO, abrir contas bancárias, representar em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do FUNDO, observadas as limitações impostas por este REGULAMENTO, pelas deliberações tomadas em ASSEMBLEIA GERAL e demais disposições legais ou regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Nono. O FUNDO poderá contratar instituição(ões) financeira(s) para o serviço de formador de mercado para as COTAS do FUNDO, a partir do momento que essas passarem a ser negociadas no mercado de bolsa de valores administrado pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Sendo certo que é vedado ao ADMINISTRADOR, GESTOR e consultor especializado caso venha a ser contratado o exercício da função de formador de mercado para as COTAS do Fundo, nos termos do artigo 31-A da INSTRUÇÃO CVM 472.

Artigo 16. O ADMINISTRADOR e o GESTOR serão responsáveis por quaisquer danos causados ao patrimônio do FUNDO, no limite de suas respectivas competências, decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do FUNDO; e (ii) atos de quaisquer naturezas que configurem violação da lei, da INSTRUÇÃO CVM 472, deste REGULAMENTO, da deliberação ou de determinação da ASSEMBLEIA GERAL.

Artigo 17. O ADMINISTRADOR e o GESTOR não serão responsabilizados nos casos fortuitos e de força maior, conforme definidos pelo Código Civil, assim entendidos como sendo as contingências que possam causar redução do patrimônio do FUNDO ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos COTISTAS e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como, mas não se limitando a, atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

CAPÍTULO VII

DA GESTÃO DO FUNDO

Artigo 18. A responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários que o FUNDO eventualmente venha a deter, nos termos do Artigo 5º, Parágrafo Primeiro, acima, compete exclusivamente ao ADMINISTRADOR, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do FUNDO, sem prejuízo da possibilidade de contratação de terceiros para a administração dos imóveis.

Parágrafo Único. Sem prejuízo do disposto no *caput* deste artigo, a gestão da carteira de valores mobiliários do FUNDO, composta pelos ATIVOS-ALVO e pelos OUTROS ATIVOS, é exercida pelo GESTOR, que participará da análise e seleção dos ATIVOS-ALVO e dos OUTROS ATIVOS, de acordo com a política de investimento e desinvestimentos previstos neste REGULAMENTO.

Artigo 19. A competência para gerir a carteira do FUNDO, que engloba as atribuições de seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, permuta e exercício dos demais direitos inerentes aos ativos e às modalidades operacionais que integrem a carteira do FUNDO, cabe exclusivamente ao GESTOR, sem prejuízo dos poderes de representação do FUNDO que cabem ao ADMINISTRADOR e das demais disposições do REGULAMENTO.

Parágrafo Primeiro. O GESTOR do FUNDO adota Política de Exercício de Direito de Voto (“**Política de Voto**”) em assembleias gerais atinentes aos ativos que integrem a carteira do FUNDO (a versão integral da Política de Voto foi registrada na ANBIMA e é divulgada na página da rede mundial de computadores do GESTOR, qual seja Home – XP Asset), a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e as matérias relevantes obrigatórias para os exercícios do direito de voto pelo GESTOR do FUNDO em assembleias relativas aos ATIVOS-ALVO.

O GESTOR DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

Parágrafo Segundo. A Política de Voto destina-se, em resumo, a definir: os casos em que o comparecimento e o exercício do direito de voto do GESTOR são obrigatórios e os que são facultativos, os parâmetros para a tomada de decisão do GESTOR no melhor interesse dos COTISTAS do FUNDO, o procedimento que o GESTOR deve adotar nos casos em que seja verificada a hipótese de Conflito de Interesses, o procedimento para registro e formalização do voto, e o procedimento para disponibilização dos votos proferidos e dos resultados das votações aos COTISTAS do FUNDO.

Artigo 20. Não obstante o estabelecido no artigo anterior, é de responsabilidade do GESTOR:

- (i) proceder à análise e seleção dos ATIVOS-ALVO adquiridos pelo FUNDO;
- (ii) realizar os estudos financeiros, técnicos e de viabilidade para a aquisição dos ATIVOS-ALVO;
- (iii) supervisionar a conformidade dos investimentos do FUNDO com a POLÍTICA DE INVESTIMENTOS descrita neste REGULAMENTO;
- (iv) sugerir ao ADMINISTRADOR modificações neste REGULAMENTO, que deverão passar pelo crivo da ASSEMBLEIA GERAL de COTISTAS; e

- (v) propor a convocação de ASSEMBLEIA GERAL;

Parágrafo Primeiro. O GESTOR manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento dos ATIVOS-ALVO adquiridos pelo FUNDO, do mercado imobiliário em geral e de potenciais ATIVOS-ALVO do FUNDO.

Parágrafo Segundo. Sem prejuízo dos ENCARGOS, o GESTOR poderá recomendar ao ADMINISTRADOR a contratação, pelo FUNDO, de empresas especializadas para a prestação dos seguintes serviços de consultoria especializada, às expensas do FUNDO nos termos deste REGULAMENTO e do Inciso II do Artigo 31 da INSTRUÇÃO CVM 472:

- (i) Auxiliar na identificação, análise, seleção, avaliação, manutenção, conservação, e venda de ATIVOS-ALVO objeto do FUNDO;
- (ii) Avaliar propriedades (admitindo-se a contratação de peritos para esta finalidade), para auxiliar na identificação dos riscos financeiros, comerciais, de crédito, tributários, sucessórios, técnicos, ambientais, e/ou específicos inerentes a potenciais ATIVOS-ALVO do FUNDO;
- (iii) Prestar serviços de assessoria jurídica para a análise e avaliação dos ATIVOS-ALVO e/ou para proteger os interesses do FUNDO; e
- (iv) Auxiliar na coordenação e cobrança judicial e extrajudicial dos ATIVOS-ALVO inadimplidos.

CAPÍTULO VIII

CUSTÓDIA, ESCRITURAÇÃO DE COTAS, CONTROLADORIA, AUDITORIA E DISTRIBUIÇÃO

Artigo 21. A custódia dos ATIVOS será exercida pelo CUSTODIANTE, o qual prestará ainda o serviço de tesouraria e liquidação dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO.

Parágrafo Primeiro. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do PATRIMÔNIO LÍQUIDO do FUNDO, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

Parágrafo Segundo. A controladoria dos ATIVOS integrantes da carteira do FUNDO será exercida pelo AGENTE DE CONTROLADORIA.

Parágrafo Terceiro. O ADMINISTRADOR deverá prover o FUNDO com o serviço de auditoria indiretamente pela contratação de empresa de auditoria independente de primeira linha, registrada na CVM, desde que aprovada pelo ADMINISTRADOR conforme suas políticas internas, e sendo pago os honorários pelo FUNDO.

Artigo 22. A distribuição das COTAS do FUNDO será realizada pelo DISTRIBUIDOR e/ou por instituições financeiras ou prepostos pertencentes e autorizados pela CVM a atuar nos mercados de distribuição de valores mobiliários que venham a ser contratados pelo DISTRIBUIDOR para a distribuição de COTAS do FUNDO.

CAPÍTULO IX

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR DO FUNDO

Artigo 23. O ADMINISTRADOR ou o GESTOR do FUNDO deve ser substituído nas hipóteses de renúncia, mediante notificação prévia aos COTISTAS com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias corridos contados da data da renúncia, ou destituição por deliberação da ASSEMBLEIA GERAL.

Parágrafo Primeiro. Na hipótese de renúncia do *caput*, o ADMINISTRADOR fica obrigado a:

- (i) convocar imediatamente, por meio da mesma notificação de comunicação da renúncia aos COTISTAS, a ASSEMBLEIA GERAL para eleger seu substituto ou o substituto do GESTOR, conforme o caso, ou deliberar a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia; e
- (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da ASSEMBLEIA GERAL que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em cartório de títulos e documentos.

Parágrafo Segundo. É facultado aos COTISTAS que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das COTAS emitidas do FUNDO, a convocação da ASSEMBLEIA GERAL, caso o ADMINISTRADOR não convoque a assembleia de que trata o Parágrafo Primeiro, acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo Terceiro. No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, convocar a ASSEMBLEIA GERAL, no prazo de 5 (cinco) DIAS ÚTEIS, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

Parágrafo Quarto. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no Inciso II do Parágrafo Primeiro, acima.

Parágrafo Quinto. Aplica-se o disposto no Inciso II do Parágrafo Primeiro acima mesmo quando a ASSEMBLEIA GERAL deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à ASSEMBLEIA GERAL, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Sexto. Se a ASSEMBLEIA GERAL não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) DIAS ÚTEIS contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Sétimo. Nas hipóteses referidas nos incisos do *caput* deste artigo, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial do ADMINISTRADOR, a ata da ASSEMBLEIA GERAL que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, sendo certo que referida sucessão não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo Oitavo. Na hipótese de destituição ou substituição do GESTOR permanecerá o FUNDO obrigado a realizar o pagamento ao GESTOR (1) da parcela da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO devida ao GESTOR e da TAXA DE PERFORMANCE vigente à época de sua destituição/substituição, conforme consta do CONTRATO DE GESTÃO, de forma proporcional, até a data da destituição/substituição.

Artigo 24. Caso o ADMINISTRADOR renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO.

CAPÍTULO X

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 25. O FUNDO pagará pelos serviços de administração, custódia, controladoria, tesouraria, escrituração e gestão uma taxa de administração total calculada sobre a BASE DE CÁLCULO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.

Parágrafo Primeiro A Administradora receberá remuneração, de acordo com os critérios da tabela abaixo, já abrangida a remuneração devida ao Custodiante:

1	2	3
Taxa de Administração (bps)	Remuneração Administração (bps)	Mínimo da Administradora
1,15% sobre a “Base de Cálculo da Taxa de Administração”, qual seja: I. O Patrimônio Líquido do Fundo; ou II. O valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como, por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários – IFIX.	0,15% a.a. sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, para a faixa de até R\$ 400 milhões; 0,10% a.a. sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, para o volume que ultrapassar R\$ 400 milhões.	R\$ 25.000,00 (mensal)

Parágrafo Segundo Caso, por qualquer motivo, o valor da Taxa de Administração do Fundo não for suficiente para cobrir o valor Mínimo da Administradora (coluna 3 da tabela acima), a Gestora deverá pagar à Administradora a diferença do valor entre o Mínimo da Administradora e o valor passível de ser cobrado do Fundo.

Parágrafo Terceiro. A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Parágrafo Quarto. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos o **ADMINISTRADOR** pelos serviços de administração fiduciária, custódia e escrituração, e o **GESTORA** pelos serviços de gestão.

Parágrafo Quinto. O Administrador voltará a adotar o Patrimônio Líquido do Fundo como Base de Cálculo da Taxa de Administração caso, a qualquer momento, as Cotas 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.

Parágrafo Sexto. A TAXA DE ADMINISTRAÇÃO será provisionada diariamente com base no PATRIMÔNIO LÍQUIDO do DIA ÚTIL imediatamente anterior, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) DIAS ÚTEIS e paga mensalmente até o 5º (quinto) DIA ÚTIL do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Parágrafo Sétimo. 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

devida.

Artigo 26. O Fundo pagará semestralmente à Gestora uma taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) de retorno de rendimentos auferidos pelo Fundo que excedam 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br), acrescido exponencialmente de *spread* de 1% (um por cento) ao ano (“**Taxa de Performance**”), apurada no primeiro Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro (“**Data de Apuração da Performance**”), calculada e provisionada por Dia Útil e paga no 10º (décimo) Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro (“**Data de Pagamento da Performance**”), conforme descrito a seguir

$$\text{VT Performance} = 0,20 \times [(\text{Resultados}) - (\text{CDI}+1\%)]$$

Onde:

VT Performance: Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

CDI+1%: Certificado de Depósito Interbancário acrescido exponencialmente de spread de 1% (um por cento) ao ano;

Resultados: Resultados = $\{[(\text{Valor da Cota}) + (\text{Rendimentos Corrigidos})] / (\text{VC Base})\} - 1$

onde:

Valor da Cota: Valor da cota contábil de fechamento do último Dia Útil da Data de Apuração da Performance;

Rendimentos Corrigidos: Corresponde ao somatório dos valores declarados aos Cotistas do Fundo, a título de rendimentos até a Data de Pagamento da Performance em questão corrigidos pelo CDI; e

VC Base: Valor inicial da cota do fundo, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, ou o valor da cota contábil, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, utilizada na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, somado aos resultados pagos corrigidos pelo CDI até a última cobrança da Taxa de Performance, para os períodos de apuração subsequentes.

Parágrafo Primeiro. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo mais os rendimentos pagos até a Data de Apuração da Performance for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

Parágrafo Segundo. Caso, no período de apuração de performance, tenha ocorrido uma nova emissão de Cotas, para essas Cotas, será considerado o valor da emissão de tais Cotas como VC Base, e os resultados pagos a título de rendimentos a partir da data de emissão das novas COTAS como Rendimentos.

Parágrafo Terceiro. O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo dos próximos semestres, ou seja, não obrigatoriamente no prazo descrito no caput deste Artigo 26, limitado ao exercício social do Fundo, mantendo-se, entretanto, as Datas de Apuração da Taxa de Performance inalteradas.

Parágrafo Quarto. A Taxa de Performance não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Parágrafo Quinto. A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto

com a Gestora, cobrar a uma taxa de distribuição primária (“**Taxa de Distribuição Primária**”), a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, a ser eventualmente cobrada em emissões de Cotas do Fundo, não haverá taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

Artigo 27. O FUNDO não possui taxa ingresso e taxa de saída.

CAPÍTULO XI

DOS FATORES DE RISCOS

Artigo 28. O objetivo e a Política de Investimentos do FUNDO não constituem promessa de rentabilidade e os COTISTAS assumem os riscos decorrentes do investimento no FUNDO, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no FUNDO.

Parágrafo Primeiro. A rentabilidade das COTAS não coincide com a rentabilidade dos ATIVOS que compõem a carteira do FUNDO em decorrência dos encargos do FUNDO, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ATIVOS que compõem a carteira do FUNDO.

Parágrafo Segundo. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com a garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, do DISTRIBUIDOR, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, do CUSTODIANTE, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Parágrafo Terceiro. O ADMINISTRADOR, o GESTOR, o DISTRIBUIDOR, o CUSTODIANTE e/ou ESCRITURADOR e o AGENTE DE CONTROLADORIA não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do FUNDO, depreciação dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do FUNDO ou resgate de COTAS com valor reduzido, sem prejuízo do disposto no Artigo 9º acima.

Artigo 29. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o FUNDO e os COTISTAS estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da INSTRUÇÃO CVM 472, bem como nos prospectos de ofertas públicas de distribuição de COTAS do FUNDO, devendo os COTISTAS e os potenciais investidores ler atentamente os referidos documentos.

CAPÍTULO XII

DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

Artigo 30. O PATRIMÔNIO LÍQUIDO do FUNDO será calculado diariamente, somando-se o valor de mercado de todos os ATIVOS da carteira de investimentos do FUNDO, subtraído de todas as exigibilidades, despesas, provisões, e diferimentos do FUNDO, inclusive das provisões referentes à TAXA DE ADMINISTRAÇÃO do FUNDO.

Artigo 31. Apuração das Demonstrações Financeiras. As demonstrações contábeis do FUNDO serão apuradas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, e normas aplicáveis, incluindo, sem limitação as disposições da Instrução da CVM n.º 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa nos investimentos.

Parágrafo Primeiro. Os ATIVOS serão avaliados conforme a legislação em vigor e conforme a

classificação do investimento. Os investimentos destinados para renda serão avaliados inicialmente a custo e posteriormente a valor de mercado conforme laudo de avaliação fornecido por empresa independente e atualizado, no mínimo, em periodicidade anual, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor. Os ATIVOS cujos investimentos sejam destinados para venda serão avaliados a valor de custo executado e amortizados segundo as frações ideais vendidas;

Parágrafo Segundo. Os ATIVOS integrantes da carteira do FUNDO, que sejam títulos públicos, serão avaliados pelos preços unitários de títulos públicos divulgados pelo mercado secundário da ANBIMA,

Parágrafo Terceiro. Os ATIVOS integrantes da carteira do FUNDO, que sejam títulos privados serão avaliados pela metodologia de precificação que obedeça necessariamente à seguinte ordem de prioridade:

- (i) Caso o ativo possua taxa divulgada pela ANBIMA, serão utilizadas essas taxas para calcular o preço unitário de mercado;
- (ii) Caso o ativo não tenha taxa divulgada pela ANBIMA, o preço unitário de mercado é dado pela mediana de preços fornecidos por um conjunto de participantes com forte atuação no mercado ("PIC").
- (iii) Os demais ativos ou direitos objeto do FUNDO que não se enquadrem nas descrições acima serão avaliados segundo modelos de precificação que visem capturar as variações de mercado. Os modelos teóricos serão determinados pelo ADMINISTRADOR.

Artigo 32. Provisionamento. Caso o GESTOR identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do FUNDO, este deverá imediatamente informar ao ADMINISTRADOR, o qual efetuará o provisionamento de tais perdas, conforme definido pelas normas contábeis vigentes.

Parágrafo Único. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do FUNDO devem ser estimadas pelo ADMINISTRADOR com base nas informações objetivas então disponíveis. Como exemplo de perda de ativos provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias.

CAPÍTULO XIII

DAS COTAS DO FUNDO E DA SUA NEGOCIAÇÃO

Artigo 33. As COTAS do FUNDO correspondem a frações ideais de seu PATRIMÔNIO LÍQUIDO e serão nominativas e escriturais.

Parágrafo Primeiro. A escrituração das COTAS do FUNDO será realizada pelo ESCRITURADOR, que emitirá extratos de contas de depósito em nome de seus titulares, com a finalidade de comprovar a propriedade das COTAS e a qualidade de condômino do FUNDO.

Parágrafo Segundo. As COTAS do FUNDO conferirão iguais direitos e obrigações aos seus titulares, sendo certo que cada COTA corresponde a 1 (um) voto nas ASSEMBLEIAS do FUNDO.

Parágrafo Terceiro. O valor patrimonial das COTAS após o início do funcionamento do FUNDO será o resultado da divisão do valor do PATRIMÔNIO LÍQUIDO do FUNDO calculado conforme o Artigo 30, acima, pelo número de COTAS emitidas.

Parágrafo Quarto. O COTISTA do FUNDO (i) não poderá exercer quaisquer direitos sobre os ATIVOS-ALVO integrantes do patrimônio do FUNDO, e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ATIVOS-ALVO integrantes do patrimônio do FUNDO ou do ADMINISTRADOR, salvo no que se refere à obrigação de pagamento das COTAS que subscrever.

Parágrafo Quinto. De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e na INSTRUÇÃO CVM 472, não é permitido o resgate de COTAS do FUNDO.

Parágrafo Sexto. As COTAS poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3. A partir da migração do fundo para o ambiente de bolsa, as novas COTAS serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO.

Parágrafo Sétimo. Depois de as COTAS estarem integralizadas e após o FUNDO estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das COTAS poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos neste REGULAMENTO, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3, a depender do mercado em que estiverem custodiadas eletronicamente, devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das COTAS do Fundo neste mercado.

Parágrafo Oitavo. Dentro do período de 05 (cinco) anos contados da data da Primeira Emissão (“**Prazo para Migração**”), o ADMINISTRADOR, observando a recomendação do GESTOR, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as COTAS estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da ASSEMBLEIA GERAL, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do PRAZO PARA MIGRAÇÃO, o FUNDO deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas COTAS observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do FUNDO, observado os procedimentos descritos neste REGULAMENTO.

Parágrafo Nono. A efetivação de quaisquer negociações de COTAS do FUNDO estará sujeita à verificação, pelo ADMINISTRADOR, do cumprimento pelos novos COTISTAS de requisitos de *Suitability*, *Know Your Client* e Prevenção à Lavagem de Dinheiro estabelecidos pela CVM, pelo BACEN e pelo próprio ADMINISTRADOR. Caso a transferência de COTAS não seja aprovada pelo ADMINISTRADOR e a seu exclusivo critério, a negociação deverá ser revertida ou cancelada, não cabendo ao ADMINISTRADOR, ao GESTOR ou ao FUNDO a responsabilização pelos custos de transação, cancelamento ou quaisquer prejuízos que o COTISTA vier a sofrer em decorrência de referida reversão. Os adquirentes das COTAS que ainda não sejam COTISTAS deverão igualmente (i) aderir aos termos e condições do Fundo por meio da assinatura e entrega ao ADMINISTRADOR dos documentos por este exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos COTISTAS, sendo certo que na transferência por meio de negociação em mercado organizado, cabe ao intermediário verificar o atendimento das formalidades estabelecidas no REGULAMENTO e na regulamentação aplicável; (ii) informar o preço de aquisição das COTAS adquiridas; e (iii) enviar cópia da nota de negociação das COTAS adquiridas, sob pena do preço de aquisição de tais COTAS ser considerado zero para fins de tributação.

Parágrafo Décimo. Observado que o FUNDO não investirá diretamente em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis, sendo possível, no entanto, que eventualmente os detenha em sua carteira devido (i) à execução ou substituição de garantias, (ii) renegociação de dívidas, e (iii) outros atos necessários relacionados à busca pela adimplência dos devedores dos ATIVOS-ALVO detidos pelo FUNDO, conforme descrito na Política de Investimento acima, o percentual máximo do total das COTAS emitidas pelo FUNDO que o incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, poderá subscrever ou adquirir no mercado, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas, podendo o ADMINISTRADOR recusar tal operação.

Parágrafo Décimo Primeiro. Fica vedada a negociação de fração de Cotas.

CAPÍTULO XIV

DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS

Artigo 34. A PRIMEIRA EMISSÃO será no montante de até 35.000.000 (trinta e cinco milhões) de COTAS, com valor inicial de R\$ 10,00 (dez reais) por COTA, sendo, portanto, o valor da PRIMEIRA EMISSÃO será equivalente a, inicialmente, até R\$ 350.000.000,00 (trezentos milhões de reais). Não serão admitidas COTAS fracionárias.

Parágrafo Primeiro. Nos termos do Artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de COTAS inicialmente emitida poderá, a critério do ADMINISTRADOR e do GESTOR, em comum acordo com o DISTRIBUIDOR, ser aumentada, até um montante que não exceda em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade de COTAS inicialmente ofertada (“**Lote Adicional**”).

Parágrafo Segundo. O FUNDO entrará em funcionamento mesmo que não haja a subscrição do total de COTAS da PRIMEIRA EMISSÃO, condicionado à subscrição do MONTANTE MÍNIMO de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sendo certo que, o ADMINISTRADOR, conforme recomendação do GESTOR, poderá solicitar ao DISTRIBUIDOR o encerramento da distribuição de COTAS da PRIMEIRA EMISSÃO a partir do momento em que o MONTANTE MÍNIMO for atingido.

Parágrafo Terceiro. A distribuição das COTAS da Primeira Emissão do Fundo será realizada por meio de oferta pública registrada na CVM sob o rito ordinário, sob o regime de melhores esforços de distribuição, nos termos do Artigo 28 da Resolução CVM 160.

Parágrafo Quarto. Exceto se de outra forma for deliberado em ASSEMBLEIA GERAL, as COTAS serão sempre integralizadas em moeda corrente nacional.

Parágrafo Quinto. Quando de seu ingresso no FUNDO no mercado primário, cada COTISTA deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelo ADMINISTRADOR, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo ADMINISTRADOR, nos termos deste REGULAMENTO, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo e endereço eletrônico (*e-mail*). Caberá a cada COTISTA informar ao ADMINISTRADOR a alteração de seus dados cadastrais.

Artigo 35. Não há restrições quanto ao limite de propriedade de COTAS do FUNDO por um único COTISTA.

Artigo 36. As COTAS do FUNDO deverão ser integralizadas, sempre em números inteiros de COTAS, à vista, em moeda corrente nacional, exceto se de outra forma for deliberado em ASSEMBLEIA GERAL.

Parágrafo Primeiro. O período de distribuição da PRIMEIRA EMISSÃO de COTAS será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da publicação do anúncio de início da PRIMEIRA EMISSÃO. Entretanto, o período de distribuição poderá ser encerrado a qualquer tempo, a critério do GESTOR após a subscrição do MONTANTE MÍNIMO. Neste caso, o ADMINISTRADOR cancelará o saldo de COTAS não colocado e providenciará a publicidade do anúncio de encerramento.

Parágrafo Segundo. Caso não sejam colocadas COTAS suficientes para a constituição do MONTANTE MÍNIMO do FUNDO na PRIMEIRA EMISSÃO durante o período de distribuição, o ADMINISTRADOR deverá, imediatamente:

- (i) Dividir os recursos recebidos entre os subscritores de COTAS do FUNDO, nas proporções das COTAS integralizadas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO, observado o disposto no §3º do Artigo 11 da INSTRUÇÃO CVM 472; e
- (ii) Proceder à liquidação do FUNDO, anexando a seu requerimento à CVM o comprovante da divisão a que se refere o inciso I, acima.

Parágrafo Terceiro. A cada emissão de novas COTAS, após a PRIMEIRA EMISSÃO, o FUNDO poderá, a exclusivo critério do ADMINISTRADOR em conjunto com o GESTOR, cobrar taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das COTAS no ato da subscrição primária das COTAS.

CAPÍTULO XV

DA EMISSÃO DE NOVAS COTAS DO FUNDO

Artigo 37. Após a PRIMEIRA EMISSÃO e o início do funcionamento do FUNDO, e sem que seja necessária a alteração deste REGULAMENTO, o ADMINISTRADOR poderá realizar a emissão de novas COTAS, em diferentes emissões e séries, (i) em valor equivalente a até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), sem necessidade de aprovação em ASSEMBLEIA GERAL e mediante proposta do GESTOR, desde que observadas as características constantes no Artigo 38, abaixo; ou (ii) sem limitação de capital, mediante aprovação prévia em ASSEMBLEIA GERAL de COTISTAS.

Parágrafo Primeiro. O valor de cada nova COTA deverá ser aprovado em ASSEMBLEIA GERAL ou mediante ato do ADMINISTRADOR, conforme recomendação do GESTOR, e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das COTAS, representado pelo quociente entre o valor do PATRIMÔNIO LÍQUIDO contábil atualizado do FUNDO e o número de COTAS já emitidas em data a ser fixada na ata de ASSEMBLEIA GERAL ou no ato do ADMINISTRADOR, conforme o caso, (ii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das COTAS já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, podendo em qualquer caso considerar acréscimo ou desconto.

Parágrafo Segundo. O ato de subscrição de COTAS do FUNDO, mediante assinatura de instrumento de subscrição e do termo de adesão, será considerado manifestação expressa do subscritor do FUNDO ao teor deste REGULAMENTO.

Artigo 38. Na emissão de novas COTAS, o ato que deliberar pela nova emissão de COTAS deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das COTAS e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que, será assegurado aos COTISTAS do FUNDO o direito de preferência na subscrição de COTAS no caso de emissão de novas COTAS aprovada nos termos do item (i) do Artigo 37 acima, na proporção da quantidade de COTAS que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de COTAS, sendo certo que, desde que operacionalmente viável, os COTISTAS poderão ceder seu direito de preferência entre os COTISTAS ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais do ESCRITURADOR das COTAS. Para tanto, a forma de exercício do direito de preferência será definida na própria ASSEMBLEIA GERAL ou no ato do ADMINISTRADOR que aprovar a emissão de novas COTAS. O direito de preferência referido neste Artigo deverá ser exercido pelo COTISTA em prazo não inferior a 2 (dois) DIAS ÚTEIS (quando realizado fora do ambiente de bolsa da B3)_contados da data a ser previamente informada aos COTISTAS, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, nos termos do Capítulo XVIII abaixo. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados pelo ESCRITURADOR ou na B3, conforme o caso, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

CAPÍTULO XVI

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 39. O FUNDO poderá amortizar, a critério do GESTOR, em comum acordo com o ADMINISTRADOR, suas COTAS total ou parcialmente, a qualquer tempo, durante o seu prazo de duração, de acordo com os termos e condições estabelecidos no presente REGULAMENTO.

Artigo 40. O FUNDO será liquidado por deliberação da ASSEMBLEIA GERAL especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste REGULAMENTO.

Parágrafo Único. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em ASSEMBLEIA GERAL:

- (i) caso o FUNDO passe a ter PATRIMÔNIO LÍQUIDO inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
- (ii) descredenciamento, destituição, ou renúncia do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a ASSEMBLEIA GERAL convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo;
- (iii) ocorrência de PATRIMÔNIO LÍQUIDO negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do FUNDO, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do FUNDO; e
- (iv) caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração.

Artigo 41. Em caso de liquidação, o valor obtido com a venda dos ATIVOS do FUNDO será dividido proporcionalmente entre os COTISTAS de acordo com a quantidade e valor de suas COTAS em relação ao PATRIMÔNIO LÍQUIDO do FUNDO, sendo certo que o valor a ser distribuído será deduzido de todas as despesas necessárias à liquidação do FUNDO, e será distribuído em até 2 (dois) anos contados (a) da ASSEMBLEIA GERAL que deliberar pela dissolução ou liquidação do FUNDO, ou (b) do respectivo evento mencionado no Artigo 40, Parágrafo Único, acima, no caso de liquidação antecipada do FUNDO.

Artigo 42. Os valores calculados nos termos do Artigo anterior serão pagos aos COTISTAS em até 90 (noventa) dias contados da data da assembleia que deliberar a liquidação antecipada, em moeda corrente nacional.

CAPÍTULO XVII

DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 43. O FUNDO deverá distribuir a seus COTISTAS, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Havendo disponibilidade, o resultado auferido num determinado período será distribuído aos COTISTAS, mensalmente, sempre até o 15º (décimo quinto) DIA ÚTIL do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 15 (quinze) DIAS ÚTEIS dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, com base em proposta e justificativa apresentada pelo ADMINISTRADOR, com base em recomendação do GESTOR.

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

Parágrafo Segundo. Farão jus aos rendimentos de que trata o caput deste artigo os titulares de COTAS do FUNDO no fechamento do DIA ÚTIL anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo ESCRITURADOR. Farão jus aos rendimentos: (i) caso as COTAS estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os COTISTAS que tiverem inscritos no registro de COTISTAS ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento; ou (ii) caso as COTAS estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, os COTISTAS que tiverem inscritos no registro de COTISTAS no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Parágrafo Terceiro. Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) ATIVO(S), se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("**Reserva de Contingência**"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Imobiliários do FUNDO. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

Parágrafo Quarto. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a até 1% (um por cento) do total dos ativos do FUNDO. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Parágrafo Quinto. O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos COTISTAS as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

CAPÍTULO XVIII

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 44. O ADMINISTRADOR prestará aos COTISTAS, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as COTAS do FUNDO estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela INSTRUÇÃO CVM 472.

Artigo 45. A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos COTISTAS em sua sede, bem como enviadas ao mercado organizado em que as COTAS do FUNDO sejam admitidas à negociação e à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (<http://www.cvm.gov.br>).

Artigo 46. As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem ser remetidos aos COTISTAS por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Artigo 47. Para fins do disposto neste REGULAMENTO e mediante a devida autorização do COTISTA para esse fim, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os COTISTAS, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

CAPÍTULO XIX

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Artigo 48. Compete privativamente à ASSEMBLEIA GERAL de COTISTAS do FUNDO deliberar sobre as seguintes matérias:

- (i) as demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- (ii) a alteração do REGULAMENTO, ressalvado o disposto no Artigo 17-A da INSTRUÇÃO CVM 472;
- (iii) a destituição ou substituição do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR do FUNDO, bem como a escolha de seus substitutos;
- (iv) a emissão de novas COTAS do FUNDO, exceto se emitido no âmbito do CAPITAL AUTORIZADO;
- (v) a fusão, a incorporação, a cisão e a transformação do FUNDO;
- (vi) a dissolução e a liquidação do FUNDO, ressalvado o disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 33;
- (vii) a alteração do mercado em que as COTAS são admitidas à negociação, ressalvado o disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 33;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de COTAS, na hipótese deste REGULAMENTO vir a ser alterado de modo a permitir a integralização de COTAS em condições diversas daquelas especificadas no Artigo 34, Parágrafo Quarto, acima;
- (ix) a eleição e destituição de REPRESENTANTE DE COTISTAS, conforme disposto no Artigo 25 da INSTRUÇÃO CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da INSTRUÇÃO CVM 472; e
- (xi) alteração do prazo de duração do Fundo, ressalvado o disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 33; e
- (xii) alteração da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO e da TAXA DE PERFORMANCE.

Parágrafo Primeiro. Anualmente, a ASSEMBLEIA GERAL ordinária deve deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

Parágrafo Segundo. O REGULAMENTO pode ser alterado, independentemente da ASSEMBLEIA GERAL, sempre que tal alteração:

- (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, a exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as COTAS do FUNDO sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do ADMINISTRADOR ou dos prestadores de serviços do FUNDO, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e
- (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

Parágrafo Terceiro. As alterações referidas nos incisos I e II do Parágrafo anterior devem ser comunicadas aos COTISTAS, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

Parágrafo Quarto. A alteração referida no inciso III do Parágrafo Segundo deve ser imediatamente comunicada aos COTISTAS.

Artigo 49. Compete ao ADMINISTRADOR convocar a ASSEMBLEIA GERAL.

Parágrafo Primeiro. A ASSEMBLEIA GERAL também pode ser convocada diretamente por COTISTAS que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das COTAS emitidas ou pelo REPRESENTANTE DE COTISTAS, observados os requisitos estabelecidos neste REGULAMENTO.

Parágrafo Segundo. A convocação por iniciativa dos COTISTAS deve ser dirigida ao ADMINISTRADOR, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da ASSEMBLEIA GERAL às expensas dos requerentes, salvo se a ASSEMBLEIA GERAL assim convocada deliberar em contrário.

Parágrafo Terceiro. A convocação da ASSEMBLEIA GERAL será realizada mediante a publicação de edital de convocação no *Fundos.Net*, administrado pela B3, e disponibilizada nas páginas do ADMINISTRADOR e, se houver oferta em andamento, do distribuidor na rede mundial de computadores.

Parágrafo Quarto. A convocação de ASSEMBLEIA GERAL deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia.

Parágrafo Quinto. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a ASSEMBLEIA GERAL.

Parágrafo Sexto. A primeira convocação das ASSEMBLEIAS GERAIS deverá ocorrer:

- (I) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das ASSEMBLEIAS GERAIS ordinárias; e
- (II) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das ASSEMBLEIAS GERAIS extraordinárias.

Parágrafo Sétimo. Por ocasião da ASSEMBLEIA GERAL ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das COTAS emitidas ou o REPRESENTANTE DE COTISTAS podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da ASSEMBLEIA GERAL, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo Oitavo. O pedido de que trata o Parágrafo Sétimo deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no Parágrafo Segundo do Artigo 50, abaixo, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da ASSEMBLEIA GERAL ordinária.

Parágrafo Nono. O percentual de que trata o Parágrafo Sétimo acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de COTISTAS na data de convocação da assembleia.

Parágrafo Décimo. A presença da totalidade dos COTISTAS supre a falta de convocação.

Artigo 50. O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em ASSEMBLEIAS GERAIS:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;
- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as COTAS sejam

admitidas à negociação.

Parágrafo Primeiro. Nas ASSEMBLEIAS GERAIS ordinárias, as informações de que trata o *caput* incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, da INSTRUÇÃO CVM 472, sendo que as informações referidas no Artigo 39, VI, INSTRUÇÃO CVM 472 deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo Segundo. Sempre que a ASSEMBLEIA GERAL for convocada para eleger REPRESENTANTES DE COTISTAS, as informações de que trata o *caput* incluem:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 60, abaixo; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da INSTRUÇÃO CVM 472.

Parágrafo Terceiro. Caso COTISTAS ou o REPRESENTANTE DE COTISTAS tenham se utilizado da prerrogativa do Parágrafo Sétimo do Artigo 49, o ADMINISTRADOR deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do *caput*, no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo Oitavo do Artigo 33, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 51. A ASSEMBLEIA GERAL será instalada com a presença de qualquer número de COTISTAS.

Artigo 52. As deliberações da ASSEMBLEIA GERAL serão tomadas por maioria de votos dos COTISTAS presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo Primeiro, cabendo a cada COTA 1 (um) voto.

Parágrafo Primeiro. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, X e XII do Artigo 48 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos COTISTAS presentes e que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das COTAS emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) COTISTAS; ou
- (ii) metade, no mínimo, das COTAS emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) COTISTAS.

Parágrafo Segundo. Os percentuais de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverão ser determinados com base no número de COTISTAS indicados no registro de COTISTAS na data de convocação da assembleia, cabendo ao ADMINISTRADOR informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Artigo 53. Somente poderão votar na ASSEMBLEIA GERAL os COTISTAS inscritos no registro de COTISTAS na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Primeiro. Os COTISTAS também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo ADMINISTRADOR até o dia anterior à data da ASSEMBLEIA GERAL.

Artigo 54. Sem prejuízo das demais disposições deste REGULAMENTO, a critério do ADMINISTRADOR, os COTISTAS poderão participar da ASSEMBLEIA GERAL por meios remotos (vídeo conferência, teleconferência ou outros meios) ou por meio do mecanismo digital "click through", hipótese em que os COTISTAS participantes deverão, no mesmo dia da ASSEMBLEIA GERAL, enviar seus votos por comunicação escrita ou eletrônica, sob pena de desconsideração do voto.

Artigo 55. As deliberações da assembleia poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos COTISTAS, desde que observadas as formalidades previstas no Artigos 53 e 54 deste REGULAMENTO e Artigo 41, incisos I e II, da INSTRUÇÃO CVM 472.

Parágrafo Primeiro. A consulta formal será realizada por correio eletrônico a ser enviado aos COTISTAS, e deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. Os COTISTAS deverão responder à consulta ao ADMINISTRADOR (i) no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de sua publicação, em caso de ASSEMBLEIA GERAL extraordinária; e (ii) no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de sua publicação, em caso de ASSEMBLEIA GERAL ordinária. O prazo para resposta previsto neste Artigo poderá ser ampliado pelo ADMINISTRADOR, de comum acordo com o GESTOR, para cada consulta formal a ser realizada, observada ainda a possibilidade de prorrogação do prazo de resposta de consulta formal em curso, mediante envio de comunicação a todos os COTISTAS, nos mesmos meios em que a consulta formal foi enviada, não excluindo a obrigatoriedade de elaboração e assinatura, física ou eletrônica, de ata da reunião, com descrição dos assuntos deliberados. A ausência de resposta no prazo estabelecido na consulta formal será considerada como abstenção por parte dos COTISTAS.

Parágrafo Segundo. Para fins de cômputo de quórum em consulta formal, serão considerados presentes todos os COTISTAS que se manifestaram nos termos da consulta formal.

Parágrafo Terceiro. O resultado da consulta formal será consignado na respectiva ata de ASSEMBLEIA GERAL, à qual se aplicam todas as disposições relativas às atas de ASSEMBLEIA GERAL.

Artigo 56. O pedido de procuração, encaminhado pelo ADMINISTRADOR mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

- (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (ii) facultar que o COTISTA exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (iii) ser dirigido a todos os COTISTAS.

Parágrafo Primeiro. É facultado a COTISTAS que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de COTAS emitidas solicitar ao ADMINISTRADOR o envio de pedido de procuração aos demais COTISTAS, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do *caput*.

Parágrafo Segundo. O ADMINISTRADOR que receber a solicitação de que trata o Parágrafo Primeiro deverá mandar, em nome do COTISTA solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo COTISTA solicitante, em até 5 (cinco) DIAS ÚTEIS da solicitação.

Parágrafo Terceiro. Nas hipóteses previstas no Parágrafo Primeiro, o ADMINISTRADOR pode exigir:

- (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os COTISTAS solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo Quarto. É vedado ao ADMINISTRADOR:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo Primeiro;
- (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de COTISTAS; e
- (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo Terceiro.

Parágrafo Quinto. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR, em nome de COTISTAS serão arcados pelo FUNDO.

Artigo 57. O COTISTA deve exercer o direito a voto no interesse do FUNDO.

Parágrafo Primeiro. Não podem votar nas ASSEMBLEIAS GERAIS do FUNDO:

- (i) o ADMINISTRADOR ou o GESTOR;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do GESTOR;
- (iii) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o COTISTA, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e
- (vi) o COTISTA cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO.

Parágrafo Segundo. Não se aplica a vedação prevista acima quando:

- (i) os únicos COTISTAS do FUNDO forem as pessoas mencionadas no Parágrafo Primeiro;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais COTISTAS, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) se aplicável, todos os subscritores de COTAS forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de COTAS, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do Artigo 12 da INSTRUÇÃO CVM 472.

Artigo 58. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, ou entre o FUNDO e o GESTOR dependem de aprovação prévia, específica e informada da ASSEMBLEIA GERAL de COTISTAS, observado o disposto na INSTRUÇÃO CVM 472.

CAPÍTULO XX

DOS REPRESENTANTES DE COTISTAS

Artigo 59. A ASSEMBLEIA GERAL pode eleger até 3 (três) REPRESENTANTES DE COTISTAS para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos COTISTAS.

Parágrafo Primeiro. A eleição dos REPRESENTANTES DE COTISTAS pode ser aprovada pela maioria dos COTISTAS presentes e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de COTAS emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) COTISTAS; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de COTAS emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) COTISTAS.

Parágrafo Segundo. Os REPRESENTANTES DE COTISTAS serão eleitos com mandato unificado de pelo menos 1 (um) ano, a se encerrar na ASSEMBLEIA GERAL de COTISTAS seguinte que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do FUNDO, permitida a reeleição.

Parágrafo Terceiro. A função de REPRESENTANTE DE COTISTAS é indelegável.

Artigo 60. Somente pode exercer as funções de REPRESENTANTE DE COTISTAS, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (i) ser COTISTA;

- (ii) não exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e
- (iv) não ser administrador ou gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o FUNDO; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo Único. Compete ao REPRESENTANTE DE COTISTAS já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 61. Compete aos REPRESENTANTE DE COTISTAS exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do ADMINISTRADOR e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do ADMINISTRADOR, a serem submetidas à ASSEMBLEIA GERAL, relativas à emissão de novas COTAS, transformação, incorporação, fusão ou cisão do FUNDO;
- (iii) denunciar ao ADMINISTRADOR e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do FUNDO, à ASSEMBLEIA GERAL, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao FUNDO;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo FUNDO;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - (b) indicação da quantidade de COTAS detida por cada um dos REPRESENTANTES DE COTISTAS;
 - (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do FUNDO e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da INSTRUÇÃO CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da ASSEMBLEIA GERAL; e
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Primeiro. O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos REPRESENTANTES DE COTISTAS, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do *caput*.

Parágrafo Segundo. Os REPRESENTANTES DE COTISTAS podem solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo Terceiro. Os pareceres e opiniões dos REPRESENTANTES DE COTISTAS deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do *caput* e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos da INSTRUÇÃO CVM 472.

Artigo 62. Os REPRESENTANTES DE COTISTAS devem comparecer às ASSEMBLEIAS GERAIS e responder aos pedidos de informações formulados pelos COTISTAS.

Parágrafo Único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos REPRESENTANTES DE COTISTAS podem ser apresentados e lidos na ASSEMBLEIA GERAL, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Artigo 63. Os REPRESENTANTES DE COTISTAS têm os mesmos deveres do ADMINISTRADOR nos termos do Artigo 33 da INSTRUÇÃO CVM 472, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e aos COTISTAS e transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de REPRESENTANTES DE COTISTAS.

Parágrafo Único. Os REPRESENTANTES DE COTISTAS devem exercer suas funções no exclusivo interesse do FUNDO.

CAPÍTULO XXI

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E INFORMAÇÕES

CONTÁBEIS DO FUNDO

Artigo 64. O FUNDO terá escrituração contábil própria, destacada do ADMINISTRADOR, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Artigo 65. As demonstrações financeiras do FUNDO obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por empresa de auditoria independente de primeira linha registrada na CVM e aprovada pelo ADMINISTRADOR conforme suas políticas internas, conforme descrito neste REGULAMENTO.

Parágrafo Único. As demonstrações financeiras do FUNDO devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ATIVOS em que serão investidos os recursos do FUNDO.

CAPÍTULO XXII

DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 66. Constituirão encargos do FUNDO, as seguintes despesas, que lhe poderão ser debitadas pelo ADMINISTRADOR:

- (i) a TAXA DE ADMINISTRAÇÃO e a TAXA DE PERFORMANCE prevista neste REGULAMENTO;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos COTISTAS, inclusive comunicações aos COTISTAS previstas no REGULAMENTO ou na legislação aplicável;
- (iv) gastos de distribuição primária de COTAS do FUNDO, bem como com seu respectivo

registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, incluindo, mas não limitados, a honorários de advogados contratados para assessorar o ADMINISTRADOR e o GESTOR na distribuição primária de COTAS do FUNDO, bem como no respectivo registro para negociação;

- (v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis e títulos e valores mobiliários que componham seu patrimônio;
- (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Parágrafo Segundo do Artigo 20 deste REGULAMENTO;
- (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR no exercício de suas funções;
- (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de ASSEMBLEIA GERAL, incluindo, mas não limitados, a honorários de advogados contratados para assessorar o ADMINISTRADOR e o GESTOR na constituição e registro do FUNDO perante CVM;
- (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;
- (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de investimento de que o FUNDO seja COTISTA, se for o caso;
- (xv) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades dos REPRESENTANTES DE COTISTAS, nos termos do Artigo 25 da INSTRUÇÃO CVM 472.

Parágrafo Primeiro. Quaisquer despesas não expressamente previstas na legislação aplicável como encargos do FUNDO devem correr por conta do ADMINISTRADOR.

Parágrafo Segundo. O FUNDO deverá ressarcir o ADMINISTRADOR caso este realize o pagamento de algum dos Encargos do FUNDO, observada o disposto no Parágrafo Primeiro acima.

Parágrafo Terceiro. As despesas de estruturação, constituição e distribuição primária de COTAS da PRIMEIRA EMISSÃO do FUNDO serão pagas pelo GESTOR e reembolsadas pelo FUNDO. Serão consideradas como despesas de estruturação, constituição e distribuição primária de COTAS do FUNDO: (i) taxa em função do registro na CVM; (ii) taxa de registro na B3; (iii) honorários advocatícios relativos à constituição do FUNDO; e (iv) taxa de serviços da B3; e (iv) despesas de registro em cartório. O FUNDO poderá cobrar taxa de distribuição primária dos investidores em novas emissão de COTAS.

CAPÍTULO XXIII

DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Artigo 67. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo FUNDO, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos a qualquer COTISTA, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento) conforme legislação vigente.

Parágrafo Primeiro. Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o COTISTA pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos, desde que:

- (i) o FUNDO possua número igual ou superior a 50 (cinquenta) COTISTAS;
- (ii) o COTISTA pessoa natural, individualmente, não possua participação em COTAS do FUNDO em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de COTAS emitidas do FUNDO, ou não seja detentor de COTAS que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo FUNDO no período; e
- (iii) as COTAS do FUNDO sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Segundo. O investidor pessoa natural, ao subscrever ou adquirir COTAS deste FUNDO no mercado secundário, deverá observar se as condições previstas no Parágrafo Primeiro, acima, são atendidas para fins de obtenção da isenção fiscal descrita no referido parágrafo.

Artigo 68. Nos termos da Lei no 8.668/93, conforme alterada, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do FUNDO em aplicações financeiras sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas.

Parágrafo Primeiro. Caso o tratamento tributário do FUNDO sofra alterações, o ADMINISTRADOR comunicará tal evento por meio de fato relevante, observado o disposto no parágrafo abaixo.

Parágrafo Segundo. Observado o disposto acima, não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do ADMINISTRADOR, no sentido de manter o FUNDO com as características previstas nos incisos I e II do Parágrafo Primeiro do Artigo 67, acima; já quanto ao inciso III, o ADMINISTRADOR manterá as COTAS registradas para negociação secundária exclusivamente em mercado de bolsa ou em mercado de balcão organizado.

Parágrafo Terceiro. O ADMINISTRADOR e o GESTOR não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao FUNDO ou aos seus COTISTAS ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes, sendo que em caso de alterações que impactem a tributação do FUNDO, o GESTOR e o ADMINISTRADOR envidarão seus melhores esforços para minimizar os impactos tributários e manterão os COTISTAS informados a respeito de tais medidas.

CAPÍTULO XXIV

DO FORO

Artigo 69. Fica eleito o foro da comarca da Cidade do Rio de Janeiro com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao FUNDO ou a questões decorrentes da aplicação deste REGULAMENTO.

São Paulo, 07 de novembro de 2023.

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

ANEXO II

**SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO
XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

CNPJ nº 52.357.468/0001-31

**SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO
XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 52.357.468/0001-31**

Este suplemento (“**Suplemento**”) refere-se à 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, a qual será realizada por meio de oferta pública destinada ao público em geral, nos termos do Regulamento do Fundo, de qual este Suplemento é parte integrante e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas.

Número da Emissão	A presente emissão representa a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo (“ Primeira Emissão ”).
Tipo de Distribuição:	Primária.
Montante Inicial da Oferta:	Inicialmente, R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional) pelo Preço de Emissão (conforme abaixo definido), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.
Montante Mínimo:	O volume mínimo da Oferta será de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondente a 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas.
Quantidade de Cotas:	Inicialmente, 35.000.000 (trinta e cinco milhões) de Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.
Lote Adicional:	São as Cotas adicionais que representam até 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas originalmente ofertadas, ou seja, até R\$ 87.500.000,00 (oitenta e sete milhões, setecentos e cinquenta mil reais), correspondente a 8.750.000 (oito milhões, setecentas e cinquenta mil) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. Tais Cotas são destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. (“ Cotas do Lote Adicional ”).

Lote Suplementar:	Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.
Preço de Emissão:	R\$ 10,00 (dez reais) por cota ("Preço de Emissão").
Custos e Despesas da Oferta:	A totalidade dos gastos da Oferta serão arcados pelo Fundo, inclusive os Custos de Distribuição.
Taxa de Distribuição Primária:	Não aplicável.
Data de Emissão:	Será a data de emissão das Cotas, que corresponderá à data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta.
Número de Séries:	Única.
Forma de Distribuição:	A Oferta consistirá em oferta pública de distribuição, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada pelo Coordenador Líder, observados os termos da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.
Registro para Distribuição e Negociação	As Cotas serão depositadas (i) distribuição, no mercado primário, no Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"); e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos ("Fundos 21"); ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A colocação de Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob o procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora. O escriturador das Cotas será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.
Forma de Subscrição e Integralização:	As Cotas serão subscritas durante todo o período de distribuição utilizando-se os procedimentos do MDA. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não

Institucionais (conforme abaixo definidos) integralizarão as cotas, à vista, pelo Preço de Emissão, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na data de liquidação da Oferta, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Período de Distribuição:

A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“**Anúncio de Início**”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento (“**Período de Distribuição**”).

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a Distribuição Parcial das Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (“**Distribuição Parcial**”).

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora.

Os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de cotas efetivamente distribuídas e o número de cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das cotas objeto da ordem de investimento ou do Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso. Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao

193

Investimento Mínimo. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos pedidos de reserva da Oferta e das ordens de investimento dos Investidores.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os critérios de restituição de valores descrito nos documentos da Oferta, 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.

Caso sejam subscritas e integralizadas cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os critérios de restituição de valores descritos nos documentos.

Público Alvo:

A Oferta é destinada ao público investidor em geral, qual seja: (i) (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 27**”), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim

como (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e “(i.b)” acima, mas que formalizem Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) que equivale à quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“**Investidores Institucionais**”); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item (i) acima e que formalizem Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, em valor igual ou inferior a R\$999.990,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa reais) que equivale à quantidade máxima de 99.999 (noventa e nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas, observado o Investimento Mínimo por Investidor (“**Investidores Não Institucionais**” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “**Investidores**”), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

Investimento Mínimo por Investidor:

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 100 (cem) Cotas, totalizando a importância de R\$1.000,00 (mil reais) por Investidor.

Coordenador Líder:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04

Destinação dos Recursos:

Os recursos líquidos da Primeira Emissão serão destinados para a aquisição de ativos alvo do Fundo conforme a política de investimento definida no Regulamento.

Demais termos e condições:

Os demais termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO II

REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ nº 52.357.468/0001-31

ATO DO ADMINISTRADOR

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DE REGULAMENTO DO
XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ nº 52.357.468/0001-31

Por este instrumento particular ("**Instrumento de Alteração**"), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201, Parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 02.332.886/0001-04, 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 10.460, de 26 de junho de 2009, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("**Administrador**"), na qualidade de instituição administradora do **XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 52.357.468/0001-31, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor ("**Instrução CVM 472**"), da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor ("**Lei 8.668**"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("**Fundo**").

CONSIDERANDO que:

- (A) até a presente data, não foi realizada qualquer subscrição das cotas do Fundo;
- (B) não havendo cotas subscritas de emissão do Fundo, não são aplicáveis, para a alteração do regulamento do Fundo vigente nesta data ("**Regulamento**"), as disposições do inciso II do artigo 18 da Instrução CVM 472; e
- (C) em virtude de solicitações da CVM no âmbito do processo de registro da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo, em série única, a ser realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("**Oferta**"), o Administrador deseja alterar o Regulamento, conforme as deliberações deste Instrumento de Alteração.

RESOLVE, independentemente da realização de assembleia geral de cotistas do Fundo:

- 1 Alterar o Regulamento, que passará a vigor na forma do **Anexo I** ao presente Instrumento de Alteração.
- 2 Ratificar, para todos os efeitos, todas as demais cláusulas do Regulamento que não foram expressamente alteradas por este Instrumento de Alteração, conforme consolidadas em conjunto com as alterações deste Instrumento de Alteração, nos termos do **Anexo I**, a este Instrumento de Alteração.
- 3 Aprovar a prática de todos os atos e a assinatura de todos os documentos que sejam necessários para a implementação das aprovações contidas neste Instrumento de Alteração.

Estando assim deliberado este Instrumento de Alteração, vai o presente assinado em 1 (uma) via de igual teor e forma.

São Paulo, 28 de novembro de 2023.

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

DocuSigned by:
Marcos Wanderley Pereira
Assinado por: MARCOS WANDERLEY PEREIRA 01425563783
CPF: 01425563783
Data/Hora da Assinatura: 28/11/2023 15:36:45 BRT


87F637967E304886AEE619966F37EE29

Nome:

Cargo:

DocuSigned by:
Leonardo Sperle Ferreira Lage
Assinado por: LEONARDO SPERLE FERREIRA LAGE:10090775708
CPF: 10090775708
Data/Hora da Assinatura: 28/11/2023 16:12:19 BRT


952D544FEEB14D85871A047AD9A68BDE

Nome:

Cargo:

ANEXO I
REGULAMENTO DO FUNDO

REGULAMENTO DO XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 52.357.468/0001-31

“ADMINISTRADOR”:	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, Sala 201, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 10.460, de 26 de junho de 2009.
“AÇÕES IMOBILIÁRIAS”:	Ações de empresas emissoras registradas na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472.
“ANBIMA”:	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
“AGENTE DE CONTROLADORIA”:	Instituição devidamente habilitada e contratada pelo ADMINISTRADOR para realizar os serviços de controladoria dos ATIVOS do FUNDO.
“ASSEMBLEIA GERAL”:	Assembleia Geral dos COTISTAS conforme Capítulo XIX deste REGULAMENTO.
“ATIVOS-ALVO”:	Ativos financeiros de origem imobiliária determinados no Artigo 4º deste REGULAMENTO, tais como, mas não limitado a, (a) Ações Imobiliárias; (b) Debêntures Imobiliárias; (c) Participações em SPE Imobiliária; (d) cotas de FIP Imobiliário; (e) cotas de FIA Imobiliário; (f) CEPAC; (g) cotas de FII; (h) CRI; (i) cotas de FIDC Imobiliário; (j) LH; (k) LCI; (l) letras imobiliárias garantidas; (m) Imóveis; (n) demais ativos previstos na Instrução CVM 472 (n) Outros Títulos Imobiliários.
“ATIVOS”:	Em conjunto os ATIVOS-ALVO e os OUTROS ATIVOS.
“BACEN”:	Banco Central do Brasil.
“BALCÃO B3”:	Mercado de balcão da B3.
“BASE DE CÁLCULO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO”:	(a) o valor contábil do patrimônio líquido total do FUNDO, ou (b) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração.
“B3”:	B3 S.A – BRASIL, BOLSA, BALCÃO.
“CNPJ”:	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“CAPITAL AUTORIZADO”:	O capital autorizado para novas emissões de Cotas pelo

	ADMINISTRADOR, conforme recomendação do GESTOR, sem a necessidade de aprovação em ASSEMBLEIA GERAL de COTISTAS, nos termos do presente Regulamento, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais).
“CEPAC”:	Certificados de potencial adicional de construção emitidos com sabe na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022.
“COTAS”:	Frações ideais do PATRIMÔNIO LÍQUIDO que serão nominativas e escriturais.
“COTISTA” ou “COTISTAS”:	Titular da COTA ou os titulares das COTAS do Fundo, quando referidos em conjunto.
“CRI”:	Certificados de recebíveis imobiliários emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e da Lei 14.430, de 03 de agosto de 2022, conforme alterada, e desde que estes CRI tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM nos termos da regulamentação em vigor.
“CÓDIGO ANBIMA”:	Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros, atualmente vigente.
“CONFLITO DE INTERESSE”	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.
“CONTRATO DE GESTÃO”:	Contrato de gestão celebrado entre o FUNDO, representado pelo ADMINISTRADOR, e o GESTOR.
“CUSTODIANTE”:	Instituição devidamente habilitada e contratada pelo ADMINISTRADOR para realizar a custódia dos ATIVOS do FUNDO.
“CVM”:	Comissão de Valores Mobiliários.
“DEBÊNTURES IMOBILIÁRIAS”:	Debêntures emitidas por emissores devidamente autorizados nos termos da Instrução CVM 472, cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII.
“DESENQUADRAMENTO PASSIVO INVOLUNTÁRIO”:	As hipóteses nas quais o descumprimento dos limites por ativo e modalidade de ativo previstos neste Regulamento e na Instrução CVM 555, ocorrer por desenquadramento passivo, decorrente de fatos exógenos e alheios à vontade do ADMINISTRADOR e do GESTOR, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido do FUNDO ou nas condições gerais do mercado de capitais
“DIA ÚTIL”:	Qualquer dia, exceto sábados, domingos ou feriados nacionais. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste REGULAMENTO não sejam DIA ÚTIL, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o DIA ÚTIL imediatamente seguinte.
“DISTRIBUIDOR”:	O próprio ADMINISTRADOR ou instituição contratada pelo ADMINISTRADOR para realizar a distribuição das COTAS do

	FUNDO.
“ENCARGOS”:	Despesas que constituem encargos do FUNDO, nos termos do Capítulo XXII deste REGULAMENTO.
“ESCRITURADOR”:	Instituição devidamente habilitada contratada pelo ADMINISTRADOR para realizar a escrituração das COTAS.
“FATORES DE RISCO”:	Fatores de risco relacionados ao FUNDO nos termos do Capítulo XI deste REGULAMENTO.
“FII”:	Cotas de fundos de investimento imobiliários constituídos sob a forma de condomínio fechado, incorporados como uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, regidos nos termos da Instrução CVM nº 472/08.
“FIA IMOBILIÁRIO”:	Significam os fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, conforme Instrução CVM 472.
“FIDC IMOBILIÁRIO”:	Significam os fundos de investimento em direitos creditórios constituídos sob a forma de condomínio fechado, regidos nos termos da Instrução CVM 356 e que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472 e desde que estas cotas tenham sido objeto de oferta pública nos termos da regulamentação em vigor.
“FIP IMOBILIÁRIO”:	Significam os fundos de investimento em participação constituído sob a forma de condomínio fechado que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472.
“FUNDO”:	Este XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII.
“GESTOR”:	XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA. , com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), São Paulo/SP, inscrito no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, Ato Declaratório nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013.
“GRUPO ECONÔMICO”	É formado pelas pessoas Controladoras, Controladas e Coligadas de cada uma das Instituições Financeiras Autorizadas.
“IMÓVEIS”	Quaisquer imóveis, comerciais ou residenciais, de propriedade do FUNDO, adquirido para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, incluindo aqueles eventualmente gravados com ônus reais na data de aquisição pelo FUNDO, observado o previsto na Política de Investimentos.

“INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS AUTORIZADAS”	Qualquer instituição financeira autorizada a funcionar no Brasil e que tenha <i>rating</i> em escala nacional, igual ou superior a “brA-” ou equivalente, atribuída por qualquer das três grandes agências classificadoras de risco, sejam elas: Standard & Poors, Fitch e/ou Moody’s
“INSTRUÇÃO CVM 472”:	Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, observado que, a partir de 2 de outubro de 2023, será substituída pela Resolução CVM 175.
“INSTRUÇÃO CVM 555”:	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, observado que, a partir de 2 de outubro de 2023, será substituída pela Resolução CVM 175.
“LCI”:	Letra de Crédito Imobiliário.
“LEI 8.668/93”:	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
“Lei 9.613/98”:	Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada.
“LH”:	Letra Hipotecária.
“MDA”:	MDA – Módulo de Distribuição de Ativos.
“MONTANTE MÍNIMO”:	Valor mínimo de subscrição de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), para que o FUNDO entre em funcionamento, sendo certo que o ADMINISTRADOR, conforme recomendação do GESTOR, poderá encerrar a distribuição da Primeira Emissão a partir do momento em que o MONTANTE MÍNIMO for atingido.
“OBJETIVO DO FUNDO”:	O objetivo do FUNDO, qual seja, buscar, no longo prazo, rentabilidade proveniente de títulos e valores mobiliários geradores de renda, ligados ao setor imobiliário e indicados como ATIVOS-ALVO, observados os fatores de risco inerentes ao FUNDO.
“OUTROS ATIVOS”:	Ativos que serão adquiridos pelo FUNDO pela parcela do PATRIMÔNIO LÍQUIDO que não estiver investida nos ATIVOS-ALVO, quais sejam: (a) cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, regulados pela Instrução CVM 555/14, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472/08 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título; (b) títulos de emissão do BACEN; (c) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB); (d) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais; e

	(e) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO.
“OUTROS TÍTULOS IMOBILIÁRIOS”:	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 FII, conforme Instrução CVM 472.
“PARTICIPAÇÕES EM SPE IMOBILIÁRIA”:	Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, conforme Instrução CVM 472.
“PATRIMÔNIO LÍQUIDO”:	O patrimônio líquido do FUNDO, calculado diariamente, somando-se o valor de mercado de todos os ATIVOS da carteira de investimentos do FUNDO, subtraído de todas as exigibilidades, despesas e provisões do FUNDO inclusive das provisões referentes à TAXA DE ADMINISTRAÇÃO do FUNDO.
“PESSOAS LIGADAS”:	Significa: I – a sociedade controladora ou sob controle do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR, do GESTOR, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do ADMINISTRADOR, do GESTOR ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
“POLÍTICA DE INVESTIMENTO”:	A política de investimento do FUNDO, conforme o Capítulo IV, qual seja, a aquisição dos ATIVOS-ALVO, sendo certo que pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em OUTROS ATIVOS.
“PRAZO PARA MIGRAÇÃO”:	Prazo máximo para a alteração do mercado de negociação das COTAS do FUNDO, conforme definido no Parágrafo Oitavo do Artigo 33 deste REGULAMENTO.
“PRIMEIRA EMISSÃO”:	Primeira emissão de cotas do FUNDO.
“PÚBLICO-ALVO”:	O público-alvo do FUNDO, o qual é destinado ao público em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, 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, respeitadas

	eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.
“REGULAMENTO”:	Este REGULAMENTO do FUNDO.
“REPRESENTANTE DE COTISTAS”:	O representante de COTISTAS eleitos nos termos do artigo 25 da INSTRUÇÃO CVM 472.
“RESOLUÇÃO CVM 160”:	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
“RESOLUÇÃO CVM 175”:	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
“SEMESTRE CIVIL”:	Semestre civil encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.
“TAXA DE ADMINISTRAÇÃO”:	Remuneração do ADMINISTRADOR e do GESTOR conforme disposto no Artigo 25 deste REGULAMENTO.
“TAXA DE PERFORMANCE”:	A remuneração devida pelo FUNDO e paga ao GESTOR à título de taxa de performance, conforme disposto no Artigo 26 deste REGULAMENTO.

CAPÍTULO I
DO FUNDO

Artigo 1º. O XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 52.357.468/0001-31, é uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em ativos financeiros relacionados ao setor imobiliário e, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente REGULAMENTO, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Único. Para fins do CÓDIGO ANBIMA, o FUNDO é classificado como “FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa”.

CAPÍTULO II
DO PÚBLICO-ALVO

Artigo 2º. O FUNDO é destinado ao público em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, 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, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

CAPÍTULO III

DO PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 3º. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, observado que, caso não ocorra o registro e a listagem das Cotas em ambiente de bolsa da B3 até o final do 5º (quinto) ano após a data da primeira integralização de Cotas da Primeira Emissão (“**Prazo de Duração**”), o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação antecipada, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo de Migração para a liquidação do Fundo, observado o disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 33 abaixo.

CAPÍTULO IV

OBJETIVO DO FUNDO

Artigo 4º. O objetivo do **FUNDO** é proporcionar rentabilidade aos seus Cotistas e a valorização de suas Cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio da aquisição preponderante de Ativos Alvo, e, de forma remanescente, em Outros Ativos.

Parágrafo Único. O Gestor se compromete a observar os limites de concentração por modalidade de ativos e por emissor.

CAPÍTULO V

POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

Artigo 5º. Os recursos do FUNDO serão aplicados, sob a gestão do GESTOR, de acordo com a Política de Investimentos descrita neste Capítulo V, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em ATIVOS ALVO e OUTROS ATIVOS.

Parágrafo Primeiro. Conforme previsto neste REGULAMENTO, a carteira do FUNDO poderá ser composta por Imóveis, situados exclusivamente no Brasil, os quais, por sua vez, deverão ter sido avaliados por empresa especializada independente previamente à sua eventual aquisição pelo FUNDO, na forma do artigo 45, parágrafo quarto da INSTRUÇÃO CVM 472, sendo certo que não poderão ter decorrido mais de 3 (três) meses entre a data de avaliação e a data de sua eventual aquisição de referido Imóvel pelo FUNDO. O laudo de avaliação do respectivo Imóvel será preparado de acordo com o Anexo 12 da INSTRUÇÃO CVM 472 e deverá ser atualizado em periodicidade anual, antes do encerramento de cada exercício social.

Parágrafo Segundo. Os Imóveis a serem adquiridos pelo FUNDO poderão ser gravados com ônus reais.

Artigo 6º. Observado o disposto no Artigo 7º abaixo, as disponibilidades financeiras do FUNDO que não estejam aplicadas em ATIVOS ALVO, nos termos deste REGULAMENTO, poderão ser aplicadas nos seguintes ativos:

- (i) cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, regulados pela INSTRUÇÃO CVM 555, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na INSTRUÇÃO CVM 472 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título;
- (ii) títulos de emissão do BACEN;
- (iii) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS AUTORIZADAS, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB);
- (iv) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais; e
- (v) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO.

Artigo 7º. O FUNDO deverá ter, no mínimo, 2/3 de seu patrimônio líquido investido em Ativo-Alvos, devendo ainda ser observado os seguintes limites de concentração de cada categoria de Ativo-Alvo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, conforme a tabela abaixo (“**Limite de Concentração**”)

Categoria de Ativo-Alvo	Limite de Concentração individual por categoria de Ativo-Alvo(% do patrimônio líquido do FUNDO)
Ações Imobiliárias e cotas de FIA Imobiliário	30%
Debêntures Imobiliárias	30%
Participações em SPE Imobiliária ¹	30%
Cotas de FIP Imobiliário ¹	25%
CEPAC	10%
Cotas de FII	100%
CRI	100%
Cotas de FIDC Imobiliário	30%
Demais ativos previstos na Instrução CVM 472	25%
Outros Títulos Imobiliários	25%
Imóveis ¹	30%
Letras hipotecárias (“LH”), letras de crédito imobiliário (“LCI”) e letras imobiliárias garantidas (“LIG”)	30%

¹Quando em conjunto, a alocação em tais classes de Ativos-Alvo se restringe a 50% do patrimônio líquido do FUNDO

Parágrafo Primeiro. O investimento em LH, LCI, LIG emitidas por INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS AUTORIZADAS deverá respeitar o limite de concentração máximo de 10% (dez por cento) para cada INSTITUIÇÃO FINANCEIRA AUTORIZADA, devendo ser considerado para tal limite o investimento em todas as sociedades integrantes do seu respectivo GRUPO ECONÔMICO.

Parágrafo Segundo. Mediante prévia aprovação em ASSEMBLEIA GERAL, o FUNDO poderá investir em Ativos de emissão ou titularidade de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR e/ou GESTOR, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, incluindo cotas de fundos de investimento em renda fixa administrados pelo ADMINISTRADOR e/ou geridos pelo GESTOR.

Parágrafo Terceiro. Não obstante o previsto no Parágrafo Segundo acima, os Ativos-Alvo geridos pelo GESTOR e que venham ser objeto de investimento pelo FUNDO terão exposição máxima de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do FUNDO.

Artigo 8º. O FUNDO deverá, ainda, observar os limites de concentração por emissor previstos na Instrução CVM 555. Uma vez instituído o patrimônio separado para cada um dos Ativos-Alvo adquiridos ou subscritos pelo FUNDO, cada patrimônio separado será considerado como um emissor para fins de cálculo dos referidos limites de concentração, não se aplicando, nesta hipótese, os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Artigo 9º. Os resgates de recursos de investimentos em Outros Ativos caracterizados como de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: (a) pagamento de Taxa de Administração e/ou da Taxa de Performance; (b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo FUNDO, inclusive de despesas com aquisição e venda de Ativos que componham a carteira do FUNDO; (c) investimentos em novos Ativos; (d) pagamento de rendimentos aos Cotistas; e (e) reinvestimento em Outros Ativos caracterizados como de renda fixa

Parágrafo Único. O objetivo do FUNDO e a Política de Investimentos somente poderão ser alterados mediante deliberação da ASSEMBLEIA GERAL, observadas as regras estabelecidas neste Regulamento.

Artigo 10. O ADMINISTRADOR, conforme recomendação do GESTOR, poderá, conforme aplicável, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do FUNDO, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável.

- (i) observadas as demais disposições do presente Regulamento, celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do FUNDO;
- (ii) vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes da carteira do FUNDO, para quaisquer terceiros;
- (iii) adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o FUNDO;
- (iv) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários; e
- (v) realizar operações classificadas como “*day trade*”, assim entendidas as operações que são iniciadas e finalizadas na mesma data.

Artigo 11. É vedado ao FUNDO, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e às vedações dispostas neste Regulamento em relação ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, aplicar recursos na aquisição de quaisquer valores mobiliários que não os Ativos- Alvo e os Outros Ativos, ressalvado o disposto no Artigo 12 abaixo.

Artigo 12. Sem prejuízo do disposto na Política de Investimentos, poderão eventualmente compor a carteira do FUNDO participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos, exclusivamente nas hipóteses de: (i) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos de titularidade do FUNDO; e/ou (ii) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos de titularidade do FUNDO:

Parágrafo Primeiro. A estratégia de cobrança dos Ativos que eventualmente estiverem inadimplentes será estabelecida e implementada pelo GESTOR, independentemente de aprovação em ASSEMBLEIA GERAL, mediante a adoção dos procedimentos pertinentes aos respectivos Ativos, observada a natureza e características de cada um dos Ativos de titularidade do FUNDO.

Parágrafo Segundo. Na hipótese de o FUNDO passar a ser detentor de outros ativos, que não os Ativos, por ocasião dos eventos previstos nos incisos (i) e (ii) do Artigo 12 acima, especialmente nas hipóteses em que tais ativos estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado dos Ativos, a contabilização de tais ativos no patrimônio do FUNDO poderá ocasionar o Desenquadramento Passivo Involuntário do FUNDO. Nessas hipóteses, o ADMINISTRADOR e o GESTOR, conforme previsto no artigo 105 da Instrução CVM 555, não estarão sujeitas às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos critérios de concentração e diversificação da carteira do FUNDO, e concentração de risco, definidos no Regulamento e na legislação vigente, observado o previsto no artigo 106 da Instrução CVM 555.

Parágrafo Terceiro. O ADMINISTRADOR deverá comunicar à CVM, depois de ultrapassado o prazo de 15 (quinze) dias do Desenquadramento Passivo Involuntário, a ocorrência de tal desenquadramento, com as devidas justificativas, informando ainda o reenquadramento da carteira no FUNDO no momento em que ocorrer, sempre que os limites de concentração forem aplicáveis nos termos do artigo 45, parágrafo quinto, da Instrução CVM 472.

Artigo 13. O GESTOR terá 180 (cento e oitenta) dias a contar do encerramento de cada distribuição de Cotas, para enquadrar a carteira do FUNDO à Política de Investimentos disposta no presente Capítulo V.

Parágrafo Único. Caso, após o período de 180 (cento e oitenta) dias descrito no Artigo 13 acima, o GESTOR não tenha realizado o enquadramento da carteira do FUNDO à Política de Investimentos descrita neste Capítulo V, o GESTOR deverá comunicar ao ADMINISTRADOR para que esta convoque uma ASSEMBLEIA GERAL para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira do FUNDO à Política de Investimentos.

CAPÍTULO VI

DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO

Artigo 14. A atividade de administração do Fundo será exercida pelo ADMINISTRADOR.

Artigo 15. Sem prejuízo das obrigações previstas na INSTRUÇÃO CVM 472 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, incluem-se entre as obrigações do ADMINISTRADOR:

- (i) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) os registros de COTISTAS e de transferência de COTAS;
 - (b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais;
 - (c) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 29 e 31 da INSTRUÇÃO CVM 472;
 - (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO; e
 - (e) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO, observada a hipótese do Parágrafo Oitavo do Artigo 33 do presente REGULAMENTO.

- (ii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da POLÍTICA DE INVESTIMENTOS do FUNDO, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO, sem prejuízo dos poderes delegados ao GESTOR no presente REGULAMENTO;
- (iii) receber quaisquer rendimentos ou valores devidos ao FUNDO;
- (iv) custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda eventualmente incorridas em período de distribuição de COTAS do FUNDO, que poderão ser arcadas pelo próprio FUNDO ou por meio de taxa de distribuição primária;
- (v) disponibilizar anualmente aos COTISTAS, documento contendo informações sobre os rendimentos auferidos no ano civil e, com base nos dados relativos ao último dia do mês de dezembro, sobre o número de COTAS de sua propriedade e respectivo valor;
- (vi) sem prejuízo da observância dos procedimentos relativos às demonstrações financeiras, previstas na regulamentação em vigor, manter, separadamente, registros com informações completas sobre toda e qualquer modalidade de negociação realizada entre o ADMINISTRADOR e o FUNDO;
- (vii) cumprir e fazer cumprir todas as disposições constantes deste REGULAMENTO e da ASSEMBLEIA GERAL;
- (viii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso I acima até o término do procedimento;
- (ix) cumprir as obrigações de prestação de informações previstas no Capítulo VII da INSTRUÇÃO CVM 472 e neste REGULAMENTO;
- (x) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO;
- (xi) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
- (xii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ATIVOS do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- (xiii) nos termos do Artigo 5º deste REGULAMENTO, caso o FUNDO venha a deter diretamente imóveis ou direitos reais sobre imóveis, o ADMINISTRADOR deverá providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários:
 - (a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
 - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
 - (c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
 - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e
 - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, excetuados eventuais ônus já existentes e devidamente constituídos na data de aquisição do respectivo Imóvel pelo FUNDO;
- (xiv) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a

POLÍTICA DE INVESTIMENTOS prevista REGULAMENTO, mediante prévia e expressa recomendação do GESTOR.

Parágrafo Primeiro. Os contratos de custódia devem conter cláusula que:

- (i) estipule que somente as ordens emitidas pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante;
- (ii) vede ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do FUNDO; e
- (iii) estipule com clareza o preço dos serviços.

Parágrafo Segundo. O ADMINISTRADOR e o GESTOR deverão observar o disposto na Lei nº 9.613/1998, na Instrução SPC nº 26, de 1 de setembro de 2008, na Circular nº 3.461, de 24 de junho de 2009 do BACEN e na Resolução CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021, conforme alterada, e posteriores alterações, com a finalidade de prevenir e combater as atividades relacionadas com os crimes de “lavagem de dinheiro”, ou ocultação de bens, direitos e valores identificados pela Lei nº 9.613/1998, sendo certo que quaisquer penalidades eventualmente impostas a COTISTAS condenados pelos crimes acima mencionados, independentemente do cumprimento das regras previstas neste Parágrafo por parte do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR serão suportadas pelos próprios COTISTAS condenados.

Parágrafo Terceiro. O ADMINISTRADOR poderá praticar e executar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do FUNDO, sem prévia anuência dos COTISTAS, nos termos do Artigo 15, II, “a” e “b” da INSTRUÇÃO CVM 472 e sem prejuízo das atribuições do GESTOR, conforme disposto neste REGULAMENTO:

- (i) aquisição de ATIVOS, para integrar ao PATRIMÔNIO LÍQUIDO do FUNDO, de acordo com a POLÍTICA DE INVESTIMENTOS e com a INSTRUÇÃO CVM 472;
- (ii) negociação de qualquer contrato relacionado aos ATIVOS do FUNDO; e
- (iii) outros atos necessários para o bom andamento das negociações e aquisições dos ATIVOS que integrem ou que integrarão o PATRIMÔNIO LÍQUIDO do FUNDO, de acordo com este REGULAMENTO e com a INSTRUÇÃO CVM 472.

Parágrafo Quarto. É vedado ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR do FUNDO, se aplicável, em nome do FUNDO, no exercício de suas funções, e mediante a utilização de recursos do FUNDO:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos COTISTAS sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO, exceto nas hipóteses previstas no Parágrafo Quinto abaixo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de COTAS do próprio FUNDO;
- (vii) vender à prestação as COTAS do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos COTISTAS do FUNDO;

- (ix) sem prejuízo do disposto neste REGULAMENTO e na INSTRUÇÃO CVM 472, e ressalvada a hipótese de aprovação em ASSEMBLEIA GERAL, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, entre o FUNDO e o GESTOR, entre o FUNDO e COTISTAS que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do FUNDO, entre o FUNDO e o REPRESENTANTE DE COTISTAS ou entre o FUNDO e o empreendedor, se houver;
- (x) constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na INSTRUÇÃO CVM 472;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do PATRIMÔNIO LÍQUIDO do FUNDO; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo Quinto. O FUNDO poderá emprestar seus títulos de emissão do Tesouro Nacional, títulos de emissão do BACEN e créditos securitizados pelo Tesouro Nacional, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo Sexto. A vedação prevista no inciso X do Parágrafo Quarto, acima, não impede que o FUNDO venha a receber, nas hipóteses excepcionais previstas neste REGULAMENTO, imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO.

Parágrafo Sétimo. O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário de bens imóveis que eventualmente integrem a carteira do FUNDO, administrando e dispondo de tais bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste REGULAMENTO, ou, ainda, conforme as determinações da ASSEMBLEIA GERAL.

Parágrafo Oitavo. O ADMINISTRADOR tem amplos e gerais poderes para, em nome do FUNDO, abrir contas bancárias, representar em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do FUNDO, observadas as limitações impostas por este REGULAMENTO, pelas deliberações tomadas em ASSEMBLEIA GERAL e demais disposições legais ou regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Nono. O FUNDO poderá contratar instituição(ões) financeira(s) para o serviço de formador de mercado para as COTAS do FUNDO, a partir do momento que essas passarem a ser negociadas no mercado de bolsa de valores administrado pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Sendo certo que é vedado ao ADMINISTRADOR, GESTOR e consultor especializado caso venha a ser contratado o exercício da função de formador de mercado para as COTAS do Fundo, nos termos do artigo 31-A da INSTRUÇÃO CVM 472.

Artigo 16. O ADMINISTRADOR e o GESTOR serão responsáveis por quaisquer danos causados ao patrimônio do FUNDO, no limite de suas respectivas competências, decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do FUNDO; e (ii) atos de quaisquer naturezas que configurem violação da lei, da INSTRUÇÃO CVM 472, deste REGULAMENTO, da deliberação ou de determinação da ASSEMBLEIA GERAL.

Artigo 17. O ADMINISTRADOR e o GESTOR não serão responsabilizados nos casos fortuitos e de força maior, conforme definidos pelo Código Civil, assim entendidos como sendo as contingências que possam causar redução do patrimônio do FUNDO ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos COTISTAS e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como, mas não se limitando a, atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

CAPÍTULO VII

DA GESTÃO DO FUNDO

Artigo 18. A responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários que o FUNDO eventualmente venha a deter, nos termos do Artigo 5º, Parágrafo Primeiro, acima, compete exclusivamente ao ADMINISTRADOR, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do FUNDO, sem prejuízo da possibilidade de contratação de terceiros para a administração dos imóveis.

Parágrafo Único. Sem prejuízo do disposto no *caput* deste artigo, a gestão da carteira de valores mobiliários do FUNDO, composta pelos ATIVOS-ALVO e pelos OUTROS ATIVOS, é exercida pelo GESTOR, que participará da análise e seleção dos ATIVOS-ALVO e dos OUTROS ATIVOS, de acordo com a política de investimento e desinvestimentos previstos neste REGULAMENTO.

Artigo 19. A competência para gerir a carteira do FUNDO, que engloba as atribuições de seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, permuta e exercício dos demais direitos inerentes aos ativos e às modalidades operacionais que integrem a carteira do FUNDO, cabe exclusivamente ao GESTOR, sem prejuízo dos poderes de representação do FUNDO que cabem ao ADMINISTRADOR e das demais disposições do REGULAMENTO.

Parágrafo Primeiro. O GESTOR do FUNDO adota Política de Exercício de Direito de Voto (“**Política de Voto**”) em assembleias gerais atinentes aos ativos que integrem a carteira do FUNDO (a versão integral da Política de Voto foi registrada na ANBIMA e é divulgada na página da rede mundial de computadores do GESTOR, qual seja Home – XP Asset), a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e as matérias relevantes obrigatórias para os exercícios do direito de voto pelo GESTOR do FUNDO em assembleias relativas aos ATIVOS-ALVO.

O GESTOR DESTA FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

Parágrafo Segundo. A Política de Voto destina-se, em resumo, a definir: os casos em que o comparecimento e o exercício do direito de voto do GESTOR são obrigatórios e os que são facultativos, os parâmetros para a tomada de decisão do GESTOR no melhor interesse dos COTISTAS do FUNDO, o procedimento que o GESTOR deve adotar nos casos em que seja verificada a hipótese de Conflito de Interesses, o procedimento para registro e formalização do voto, e o procedimento para disponibilização dos votos proferidos e dos resultados das votações aos COTISTAS do FUNDO.

Artigo 20. Não obstante o estabelecido no artigo anterior, é de responsabilidade do GESTOR:

- (i) proceder à análise e seleção dos ATIVOS-ALVO adquiridos pelo FUNDO;
- (ii) realizar os estudos financeiros, técnicos e de viabilidade para a aquisição dos ATIVOS-ALVO;
- (iii) supervisionar a conformidade dos investimentos do FUNDO com a POLÍTICA DE INVESTIMENTOS descrita neste REGULAMENTO;
- (iv) sugerir ao ADMINISTRADOR modificações neste REGULAMENTO, que deverão passar pelo crivo da ASSEMBLEIA GERAL de COTISTAS; e

- (v) propor a convocação de ASSEMBLEIA GERAL;

Parágrafo Primeiro. O GESTOR manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento dos ATIVOS-ALVO adquiridos pelo FUNDO, do mercado imobiliário em geral e de potenciais ATIVOS-ALVO do FUNDO.

Parágrafo Segundo. Sem prejuízo dos ENCARGOS, o GESTOR poderá recomendar ao ADMINISTRADOR a contratação, pelo FUNDO, de empresas especializadas para a prestação dos seguintes serviços de consultoria especializada, às expensas do FUNDO nos termos deste REGULAMENTO e do Inciso II do Artigo 31 da INSTRUÇÃO CVM 472:

- (i) Auxiliar na identificação, análise, seleção, avaliação, manutenção, conservação, e venda de ATIVOS-ALVO objeto do FUNDO;
- (ii) Avaliar propriedades (admitindo-se a contratação de peritos para esta finalidade), para auxiliar na identificação dos riscos financeiros, comerciais, de crédito, tributários, sucessórios, técnicos, ambientais, e/ou específicos inerentes a potenciais ATIVOS-ALVO do FUNDO;
- (iii) Prestar serviços de assessoria jurídica para a análise e avaliação dos ATIVOS-ALVO e/ou para proteger os interesses do FUNDO; e
- (iv) Auxiliar na coordenação e cobrança judicial e extrajudicial dos ATIVOS-ALVO inadimplidos.

CAPÍTULO VIII

CUSTÓDIA, ESCRITURAÇÃO DE COTAS, CONTROLADORIA, AUDITORIA E DISTRIBUIÇÃO

Artigo 21. A custódia dos ATIVOS será exercida pelo CUSTODIANTE, o qual prestará ainda o serviço de tesouraria e liquidação dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO.

Parágrafo Primeiro. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do PATRIMÔNIO LÍQUIDO do FUNDO, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

Parágrafo Segundo. A controladoria dos ATIVOS integrantes da carteira do FUNDO será exercida pelo AGENTE DE CONTROLADORIA.

Parágrafo Terceiro. O ADMINISTRADOR deverá prover o FUNDO com o serviço de auditoria indiretamente pela contratação de empresa de auditoria independente de primeira linha, registrada na CVM, desde que aprovada pelo ADMINISTRADOR conforme suas políticas internas, e sendo pago os honorários pelo FUNDO.

Artigo 22. A distribuição das COTAS do FUNDO será realizada pelo DISTRIBUIDOR e/ou por instituições financeiras ou prepostos pertencentes e autorizados pela CVM a atuar nos mercados de distribuição de valores mobiliários que venham a ser contratados pelo DISTRIBUIDOR para a distribuição de COTAS do FUNDO.

CAPÍTULO IX

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR DO FUNDO

Artigo 23. O ADMINISTRADOR ou o GESTOR do FUNDO deve ser substituído nas hipóteses de renúncia, mediante notificação prévia aos COTISTAS com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias corridos contados da data da renúncia, ou destituição por deliberação da ASSEMBLEIA GERAL.

Parágrafo Primeiro. Na hipótese de renúncia do *caput*, o ADMINISTRADOR fica obrigado a:

- (i) convocar imediatamente, por meio da mesma notificação de comunicação da renúncia aos COTISTAS, a ASSEMBLEIA GERAL para eleger seu substituto ou o substituto do GESTOR, conforme o caso, ou deliberar a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia; e
- (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, a ata da ASSEMBLEIA GERAL que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em cartório de títulos e documentos.

Parágrafo Segundo. É facultado aos COTISTAS que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das COTAS emitidas do FUNDO, a convocação da ASSEMBLEIA GERAL, caso o ADMINISTRADOR não convoque a assembleia de que trata o Parágrafo Primeiro, acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo Terceiro. No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, convocar a ASSEMBLEIA GERAL, no prazo de 5 (cinco) DIAS ÚTEIS, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

Parágrafo Quarto. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no Inciso II do Parágrafo Primeiro, acima.

Parágrafo Quinto. Aplica-se o disposto no Inciso II do Parágrafo Primeiro acima mesmo quando a ASSEMBLEIA GERAL deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à ASSEMBLEIA GERAL, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Sexto. Se a ASSEMBLEIA GERAL não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) DIAS ÚTEIS contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Sétimo. Nas hipóteses referidas nos incisos do *caput* deste artigo, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial do ADMINISTRADOR, a ata da ASSEMBLEIA GERAL que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, sendo certo que referida sucessão não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo Oitavo. Na hipótese de destituição ou substituição do GESTOR permanecerá o FUNDO obrigado a realizar o pagamento ao GESTOR (1) da parcela da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO devida ao GESTOR e da TAXA DE PERFORMANCE vigente à época de sua destituição/substituição, conforme consta do CONTRATO DE GESTÃO, de forma proporcional, até a data da destituição/substituição.

Artigo 24. Caso o ADMINISTRADOR renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do FUNDO.

CAPÍTULO X

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 25. O FUNDO pagará pelos serviços de administração, custódia, controladoria, tesouraria, escrituração e gestão uma taxa de administração total calculada sobre a BASE DE CÁLCULO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.

Parágrafo Primeiro A Taxa de Administração, nela compreendidas as atividades de administração, gestão, custódia, escrituração e controladoria e demais serviços previstos na legislação aplicável, será composta de 1,15% (um inteiro e quinze centésimos) ao ano, calculada sobre (i) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como por exemplo, o índice de fundos de investimento imobiliários da B3 (IFIX), observado que em ambos os casos será devido o valor mínimo mensal de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo.

Parágrafo Segundo. A Taxa de Administração será provisionada por Dia Útil, mediante divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias, apropriada e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Parágrafo Terceiro. A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos o **ADMINISTRADOR** pelos serviços de administração fiduciária, custódia e escrituração, e o **GESTORA** pelos serviços de gestão.

Parágrafo Quarto. O Administrador voltará a adotar o Patrimônio Líquido do Fundo como Base de Cálculo da Taxa de Administração caso, a qualquer momento, as Cotas 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.

Parágrafo Quinto. A TAXA DE ADMINISTRAÇÃO será provisionada diariamente com base no PATRIMÔNIO LÍQUIDO do DIA ÚTIL imediatamente anterior, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) DIAS ÚTEIS e paga mensalmente até o 5º (quinto) DIA ÚTIL do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Parágrafo Sexto. 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 devida.

Artigo 26. O Fundo pagará semestralmente à Gestora uma taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) de retorno de rendimentos auferidos pelo Fundo que excedam 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br), acrescido exponencialmente de *spread* de 1% (um por cento) ao ano (“**Taxa de Performance**”), apurada no primeiro Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro (“**Data de Apuração da Performance**”), calculada e provisionada por Dia Útil e paga no 10º (décimo) Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro (“**Data de Pagamento da Performance**”), conforme descrito a seguir

$$\text{VT Performance} = 0,20 \times [(\text{Resultados}) - (\text{CDI}+1\%)]$$

Onde:

VT Performance: Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

CDI+1%: Certificado de Depósito Interbancário acrescido exponencialmente de spread de 1% (um por cento) ao ano;

Resultados: Resultados = $\{[(\text{Valor da Cota}) + (\text{Rendimentos Corrigidos})] / (\text{VC Base})\} - 1$

onde:

Valor da Cota: Valor da cota contábil de fechamento do último Dia Útil da Data de Apuração da Performance;

Rendimentos Corrigidos: Corresponde ao somatório dos valores declarados aos Cotistas do Fundo, a título de rendimentos até a Data de Pagamento da Performance em questão corrigidos pelo CDI; e

VC Base: Valor inicial da cota do fundo, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, ou o valor da cota contábil, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, utilizada na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, somado aos resultados pagos corrigidos pelo CDI até a última cobrança da Taxa de Performance, para os períodos de apuração subsequentes.

Parágrafo Primeiro. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo mais os rendimentos pagos até a Data de Apuração da Performance for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

Parágrafo Segundo. Caso, no período de apuração de performance, tenha ocorrido uma nova emissão de Cotas, para essas Cotas, será considerado o valor da emissão de tais Cotas como VC Base, e os resultados pagos a título de rendimentos a partir da data de emissão das novas COTAS como Rendimentos.

Parágrafo Terceiro. O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo dos próximos semestres, ou seja, não obrigatoriamente no prazo descrito no caput deste Artigo 26, limitado ao exercício social do Fundo, mantendo-se, entretanto, as Datas de Apuração da Taxa de Performance inalteradas.

Parágrafo Quarto. A Taxa de Performance não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Parágrafo Quinto. A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com a Gestora, cobrar a uma taxa de distribuição primária ("**Taxa de Distribuição Primária**"), a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, a ser eventualmente cobrada em emissões de Cotas do Fundo, não haverá taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

Artigo 27. O FUNDO não possui taxa ingresso e taxa de saída.

CAPÍTULO XI

DOS FATORES DE RISCOS

Artigo 28. O objetivo e a Política de Investimentos do FUNDO não constituem promessa de rentabilidade e os COTISTAS assumem os riscos decorrentes do investimento no FUNDO, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no FUNDO.

Parágrafo Primeiro. A rentabilidade das COTAS não coincide com a rentabilidade dos ATIVOS que compõem a carteira do FUNDO em decorrência dos encargos do FUNDO, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ATIVOS que compõem a carteira do FUNDO.

Parágrafo Segundo. As aplicações realizadas no FUNDO não contam com a garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, do DISTRIBUIDOR, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, do CUSTODIANTE, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Parágrafo Terceiro. O ADMINISTRADOR, o GESTOR, o DISTRIBUIDOR, o CUSTODIANTE e/ou ESCRITURADOR e o AGENTE DE CONTROLADORIA não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do FUNDO, depreciação dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do FUNDO ou resgate de COTAS com valor reduzido, sem prejuízo do disposto no Artigo 9º acima.

Artigo 29. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o FUNDO e os COTISTAS estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da INSTRUÇÃO CVM 472, bem como nos prospectos de ofertas públicas de distribuição de COTAS do FUNDO, devendo os COTISTAS e os potenciais investidores ler atentamente os referidos documentos.

CAPÍTULO XII

DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

Artigo 30. O PATRIMÔNIO LÍQUIDO do FUNDO será calculado diariamente, somando-se o valor de mercado de todos os ATIVOS da carteira de investimentos do FUNDO, subtraído de todas as exigibilidades, despesas, provisões, e diferimentos do FUNDO, inclusive das provisões referentes à TAXA DE ADMINISTRAÇÃO do FUNDO.

Artigo 31. Apuração das Demonstrações Financeiras. As demonstrações contábeis do FUNDO serão apuradas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, e normas aplicáveis, incluindo, sem limitação as disposições da Instrução da CVM n.º 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa nos investimentos.

Parágrafo Primeiro. Os ATIVOS serão avaliados conforme a legislação em vigor e conforme a classificação do investimento. Os investimentos destinados para renda serão avaliados inicialmente a custo e posteriormente a valor de mercado conforme laudo de avaliação fornecido por empresa independente e atualizado, no mínimo, em periodicidade anual, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor. Os ATIVOS cujos investimentos sejam destinados para venda serão avaliados a valor de custo executado e amortizados segundo as frações ideais vendidas;

Parágrafo Segundo. Os ATIVOS integrantes da carteira do FUNDO, que sejam títulos públicos, serão avaliados pelos preços unitários de títulos públicos divulgados pelo mercado secundário da ANBIMA,

Parágrafo Terceiro. Os ATIVOS integrantes da carteira do FUNDO, que sejam títulos privados serão avaliados pela metodologia de precificação que obedeça necessariamente à seguinte ordem de prioridade:

- (i) Caso o ativo possua taxa divulgada pela ANBIMA, serão utilizadas essas taxas para calcular o preço unitário de mercado;
- (ii) Caso o ativo não tenha taxa divulgada pela ANBIMA, o preço unitário de mercado é dado pela mediana de preços fornecidos por um conjunto de participantes com forte atuação no mercado ("PIC").
- (iii) Os demais ativos ou direitos objeto do FUNDO que não se enquadrem nas descrições acima serão avaliados segundo modelos de precificação que visem capturar as variações de mercado. Os modelos teóricos serão determinados pelo ADMINISTRADOR.

Artigo 32. Provisionamento. Caso o GESTOR identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do FUNDO, este deverá imediatamente informar ao ADMINISTRADOR, o qual efetuará o provisionamento de tais perdas, conforme definido pelas normas contábeis vigentes.

Parágrafo Único. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do FUNDO devem ser estimadas pelo ADMINISTRADOR com base nas informações objetivas então disponíveis. Como exemplo de perda de ativos provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias.

CAPÍTULO XIII

DAS COTAS DO FUNDO E DA SUA NEGOCIAÇÃO

Artigo 33. As COTAS do FUNDO correspondem a frações ideais de seu PATRIMÔNIO LÍQUIDO e serão nominativas e escriturais.

Parágrafo Primeiro. A escrituração das COTAS do FUNDO será realizada pelo ESCRITURADOR, que emitirá extratos de contas de depósito em nome de seus titulares, com a finalidade de comprovar a propriedade das COTAS e a qualidade de condômino do FUNDO.

Parágrafo Segundo. As COTAS do FUNDO conferirão iguais direitos e obrigações aos seus titulares, sendo certo que cada COTA corresponde a 1 (um) voto nas ASSEMBLEIAS do FUNDO.

Parágrafo Terceiro. O valor patrimonial das COTAS após o início do funcionamento do FUNDO será o resultado da divisão do valor do PATRIMÔNIO LÍQUIDO do FUNDO calculado conforme o Artigo 30, acima, pelo número de COTAS emitidas.

Parágrafo Quarto. O COTISTA do FUNDO (i) não poderá exercer quaisquer direitos sobre os ATIVOS-ALVO integrantes do patrimônio do FUNDO, e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ATIVOS-ALVO integrantes do patrimônio do FUNDO ou do ADMINISTRADOR, salvo no que se refere à obrigação de pagamento das COTAS que subscrever.

Parágrafo Quinto. De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e na INSTRUÇÃO CVM 472, não é permitido o resgate de COTAS do FUNDO.

Parágrafo Sexto. As COTAS poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3. A partir da migração do fundo para o ambiente de bolsa, as novas COTAS serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e

liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO.

Parágrafo Sétimo. Depois de as COTAS estarem integralizadas e após o FUNDO estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das COTAS poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos neste REGULAMENTO, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3, a depender do mercado em que estiverem custodiadas eletronicamente, devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das COTAS do Fundo neste mercado.

Parágrafo Oitavo. Dentro do período de 05 (cinco) anos contados da data da Primeira Emissão (“**Prazo para Migração**”), o ADMINISTRADOR, observando a recomendação do GESTOR, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as COTAS estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da ASSEMBLEIA GERAL, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do PRAZO PARA MIGRAÇÃO, o FUNDO deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas COTAS observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do FUNDO, observado os procedimentos descritos neste REGULAMENTO.

Parágrafo Nono. A efetivação de quaisquer negociações de COTAS do FUNDO estará sujeita à verificação, pelo ADMINISTRADOR, do cumprimento pelos novos COTISTAS de requisitos de *Suitability*, *Know Your Client* e Prevenção à Lavagem de Dinheiro estabelecidos pela CVM, pelo BACEN e pelo próprio ADMINISTRADOR. Caso a transferência de COTAS não seja aprovada pelo ADMINISTRADOR e a seu exclusivo critério, a negociação deverá ser revertida ou cancelada, não cabendo ao ADMINISTRADOR, ao GESTOR ou ao FUNDO a responsabilização pelos custos de transação, cancelamento ou quaisquer prejuízos que o COTISTA vier a sofrer em decorrência de referida reversão. Os adquirentes das COTAS que ainda não sejam COTISTAS deverão igualmente (i) aderir aos termos e condições do Fundo por meio da assinatura e entrega ao ADMINISTRADOR dos documentos por este exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos COTISTAS, sendo certo que na transferência por meio de negociação em mercado organizado, cabe ao intermediário verificar o atendimento das formalidades estabelecidas no REGULAMENTO e na regulamentação aplicável; (ii) informar o preço de aquisição das COTAS adquiridas; e (iii) enviar cópia da nota de negociação das COTAS adquiridas, sob pena do preço de aquisição de tais COTAS ser considerado zero para fins de tributação.

Parágrafo Décimo. Observado que o FUNDO não investirá diretamente em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis, sendo possível, no entanto, que eventualmente os detenha em sua carteira devido (i) à execução ou substituição de garantias, (ii) renegociação de dívidas, e (iii) outros atos necessários relacionados à busca pela adimplência dos devedores dos ATIVOS-ALVO detidos pelo FUNDO, conforme descrito na Política de Investimento acima, o percentual máximo do total das COTAS emitidas pelo FUNDO que o incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, poderá subscrever ou adquirir no mercado, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas, podendo o ADMINISTRADOR recusar tal operação.

Parágrafo Décimo Primeiro. Fica vedada a negociação de fração de Cotas.

CAPÍTULO XIV

DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS

Artigo 34. A PRIMEIRA EMISSÃO será no montante de até 35.000.000 (trinta e cinco milhões) de COTAS, com valor inicial de R\$ 10,00 (dez reais) por COTA, sendo, portanto, o valor da PRIMEIRA EMISSÃO será equivalente a, inicialmente, até R\$ 350.000.000,00 (trezentos milhões de reais). Não serão admitidas COTAS fracionárias.

Parágrafo Primeiro. Nos termos do Artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de COTAS inicialmente emitida poderá, a critério do ADMINISTRADOR e do GESTOR, em comum acordo com o DISTRIBUIDOR, ser aumentada, até um montante que não exceda em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade de COTAS inicialmente ofertada (“**Lote Adicional**”).

Parágrafo Segundo. O FUNDO entrará em funcionamento mesmo que não haja a subscrição do total de COTAS da PRIMEIRA EMISSÃO, condicionado à subscrição do MONTANTE MÍNIMO de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sendo certo que, o ADMINISTRADOR, conforme recomendação do GESTOR, poderá solicitar ao DISTRIBUIDOR o encerramento da distribuição de COTAS da PRIMEIRA EMISSÃO a partir do momento em que o MONTANTE MÍNIMO for atingido.

Parágrafo Terceiro. A distribuição das COTAS da Primeira Emissão do Fundo será realizada por meio de oferta pública registrada na CVM sob o rito ordinário, sob o regime de melhores esforços de distribuição, nos termos do Artigo 28 da Resolução CVM 160.

Parágrafo Quarto. Exceto se de outra forma for deliberado em ASSEMBLEIA GERAL, as COTAS serão sempre integralizadas em moeda corrente nacional.

Parágrafo Quinto. Quando de seu ingresso no FUNDO no mercado primário, cada COTISTA deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelo ADMINISTRADOR, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo ADMINISTRADOR, nos termos deste REGULAMENTO, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo e endereço eletrônico (*e-mail*). Caberá a cada COTISTA informar ao ADMINISTRADOR a alteração de seus dados cadastrais.

Artigo 35. Não há restrições quanto ao limite de propriedade de COTAS do FUNDO por um único COTISTA.

Artigo 36. As COTAS do FUNDO deverão ser integralizadas, sempre em números inteiros de COTAS, à vista, em moeda corrente nacional, exceto se de outra forma for deliberado em ASSEMBLEIA GERAL.

Parágrafo Primeiro. O período de distribuição da PRIMEIRA EMISSÃO de COTAS será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da publicação do anúncio de início da PRIMEIRA EMISSÃO. Entretanto, o período de distribuição poderá ser encerrado a qualquer tempo, a critério do GESTOR após a subscrição do MONTANTE MÍNIMO. Neste caso, o ADMINISTRADOR cancelará o saldo de COTAS não colocado e providenciará a publicidade do anúncio de encerramento.

Parágrafo Segundo. Caso não sejam colocadas COTAS suficientes para a constituição do MONTANTE MÍNIMO do FUNDO na PRIMEIRA EMISSÃO durante o período de distribuição, o ADMINISTRADOR deverá, imediatamente:

- (i) Dividir os recursos recebidos entre os subscritores de COTAS do FUNDO, nas proporções das COTAS integralizadas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO, observado o disposto no §3º do Artigo 11 da INSTRUÇÃO CVM 472; e
- (ii) Proceder à liquidação do FUNDO, anexando a seu requerimento à CVM o comprovante da divisão a que se refere o inciso I, acima.

Parágrafo Terceiro. A cada emissão de novas COTAS, após a PRIMEIRA EMISSÃO, o FUNDO poderá, a exclusivo critério do ADMINISTRADOR em conjunto com o GESTOR, cobrar taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das COTAS no ato da subscrição primária das COTAS.

CAPÍTULO XV

DA EMISSÃO DE NOVAS COTAS DO FUNDO

Artigo 37. Após a PRIMEIRA EMISSÃO e o início do funcionamento do FUNDO, e sem que seja necessária a alteração deste REGULAMENTO, o ADMINISTRADOR poderá realizar a emissão de novas COTAS, em diferentes emissões e séries, (i) em valor equivalente a até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), sem necessidade de aprovação em ASSEMBLEIA GERAL e mediante proposta do GESTOR, desde que observadas as características constantes no Artigo 38, abaixo; ou (ii) sem limitação de capital, mediante aprovação prévia em ASSEMBLEIA GERAL de COTISTAS.

Parágrafo Primeiro. O valor de cada nova COTA deverá ser aprovado em ASSEMBLEIA GERAL ou mediante ato do ADMINISTRADOR, conforme recomendação do GESTOR, e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das COTAS, representado pelo quociente entre o valor do PATRIMÔNIO LÍQUIDO contábil atualizado do FUNDO e o número de COTAS já emitidas em data a ser fixada na ata de ASSEMBLEIA GERAL ou no ato do ADMINISTRADOR, conforme o caso, (ii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das COTAS já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, podendo em qualquer caso considerar acréscimo ou desconto.

Parágrafo Segundo. O ato de subscrição de COTAS do FUNDO, mediante assinatura de instrumento de subscrição e do termo de adesão, será considerado manifestação expressa do subscritor do FUNDO ao teor deste REGULAMENTO.

Artigo 38. Na emissão de novas COTAS, o ato que deliberar pela nova emissão de COTAS deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das COTAS e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que, será assegurado aos COTISTAS do FUNDO o direito de preferência na subscrição de COTAS no caso de emissão de novas COTAS aprovada nos termos do item (i) do Artigo 37 acima, na proporção da quantidade de COTAS que possuírem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de COTAS, sendo certo que, desde que operacionalmente viável, os COTISTAS poderão ceder seu direito de preferência entre os COTISTAS ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais do ESCRITURADOR das COTAS. Para tanto, a forma de exercício do direito de preferência será definida na própria ASSEMBLEIA GERAL ou no ato do ADMINISTRADOR que aprovar a emissão de novas COTAS. O direito de preferência referido neste Artigo deverá ser exercido pelo COTISTA em prazo não inferior a 2 (dois) DIAS ÚTEIS (quando realizado fora do ambiente de bolsa da B3)_contados da data a ser previamente informada aos COTISTAS, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, nos termos do Capítulo XVIII abaixo. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados pelo ESCRITURADOR ou na B3, conforme o caso, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

CAPÍTULO XVI

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 39. O FUNDO poderá amortizar, a critério do GESTOR, em comum acordo com o ADMINISTRADOR, suas COTAS total ou parcialmente, a qualquer tempo, durante o seu prazo de duração, de acordo com os termos e condições estabelecidos no presente REGULAMENTO.

Artigo 40. O FUNDO será liquidado por deliberação da ASSEMBLEIA GERAL especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste REGULAMENTO.

Parágrafo Único. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em ASSEMBLEIA GERAL:

- (i) caso o FUNDO passe a ter PATRIMÔNIO LÍQUIDO inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
- (ii) descredenciamento, destituição, ou renúncia do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a ASSEMBLEIA GERAL convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação do Fundo;
- (iii) ocorrência de PATRIMÔNIO LÍQUIDO negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio do FUNDO, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do FUNDO; e
- (iv) caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração.

Artigo 41. Em caso de liquidação, o valor obtido com a venda dos ATIVOS do FUNDO será dividido proporcionalmente entre os COTISTAS de acordo com a quantidade e valor de suas COTAS em relação ao PATRIMÔNIO LÍQUIDO do FUNDO, sendo certo que o valor a ser distribuído será deduzido de todas as despesas necessárias à liquidação do FUNDO, e será distribuído em até 2 (dois) anos contados (a) da ASSEMBLEIA GERAL que deliberar pela dissolução ou liquidação do FUNDO, ou (b) do respectivo evento mencionado no Artigo 40, Parágrafo Único, acima, no caso de liquidação antecipada do FUNDO.

Artigo 42. Os valores calculados nos termos do Artigo anterior serão pagos aos COTISTAS em até 90 (noventa) dias contados da data da assembleia que deliberar a liquidação antecipada, em moeda corrente nacional.

CAPÍTULO XVII

DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 43. O FUNDO deverá distribuir a seus COTISTAS, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Havendo disponibilidade, o resultado auferido num determinado período será distribuído aos COTISTAS, mensalmente, sempre até o 15º (décimo quinto) DIA ÚTIL do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 15 (quinze) DIAS ÚTEIS dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, com base em proposta e justificativa apresentada pelo ADMINISTRADOR, com base em recomendação do GESTOR.

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

Parágrafo Segundo. Farão jus aos rendimentos de que trata o caput deste artigo os titulares de COTAS do FUNDO no fechamento do DIA ÚTIL anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo ESCRITURADOR. Farão jus aos rendimentos: (i) caso as COTAS estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os COTISTAS que tiverem inscritos no registro de COTISTAS ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento; ou (ii) caso as COTAS estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, os COTISTAS que tiverem inscritos no registro de COTISTAS no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Parágrafo Terceiro. Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) ATIVO(S), se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("**Reserva de Contingência**"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos Imobiliários do FUNDO. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

Parágrafo Quarto. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a até 1% (um por cento) do total dos ativos do FUNDO. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

Parágrafo Quinto. O FUNDO manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos COTISTAS as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

CAPÍTULO XVIII

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 44. O ADMINISTRADOR prestará aos COTISTAS, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as COTAS do FUNDO estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela INSTRUÇÃO CVM 472.

Artigo 45. A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos COTISTAS em sua sede, bem como enviadas ao mercado organizado em que as COTAS do FUNDO sejam admitidas à negociação e à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (<http://www.cvm.gov.br>).

Artigo 46. As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem ser remetidos aos COTISTAS por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Artigo 47. Para fins do disposto neste REGULAMENTO e mediante a devida autorização do COTISTA para esse fim, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os COTISTAS, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

CAPÍTULO XIX

DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Artigo 48. Compete privativamente à ASSEMBLEIA GERAL de COTISTAS do FUNDO deliberar sobre as seguintes matérias:

- (i) as demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- (ii) a alteração do REGULAMENTO, ressalvado o disposto no Artigo 17-A da INSTRUÇÃO CVM 472;
- (iii) a destituição ou substituição do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR do FUNDO, bem como a escolha de seus substitutos;
- (iv) a emissão de novas COTAS do FUNDO, exceto se emitido no âmbito do CAPITAL AUTORIZADO;
- (v) a fusão, a incorporação, a cisão e a transformação do FUNDO;
- (vi) a dissolução e a liquidação do FUNDO, ressalvado o disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 33;
- (vii) a alteração do mercado em que as COTAS são admitidas à negociação, ressalvado o disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 33;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de COTAS, na hipótese deste REGULAMENTO vir a ser alterado de modo a permitir a integralização de COTAS em condições diversas daquelas especificadas no Artigo 34, Parágrafo Quarto, acima;
- (ix) a eleição e destituição de REPRESENTANTE DE COTISTAS, conforme disposto no Artigo 25 da INSTRUÇÃO CVM 472, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da INSTRUÇÃO CVM 472; e
- (xi) alteração do prazo de duração do Fundo, ressalvado o disposto no Parágrafo Oitavo do Artigo 33; e
- (xii) alteração da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO e da TAXA DE PERFORMANCE.

Parágrafo Primeiro. Anualmente, a ASSEMBLEIA GERAL ordinária deve deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

Parágrafo Segundo. O REGULAMENTO pode ser alterado, independentemente da ASSEMBLEIA GERAL, sempre que tal alteração:

- (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, a exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as COTAS do FUNDO sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do ADMINISTRADOR ou dos prestadores de serviços do FUNDO, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e
- (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

Parágrafo Terceiro. As alterações referidas nos incisos I e II do Parágrafo anterior devem ser comunicadas aos COTISTAS, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

Parágrafo Quarto. A alteração referida no inciso III do Parágrafo Segundo deve ser imediatamente comunicada aos COTISTAS.

Artigo 49. Compete ao ADMINISTRADOR convocar a ASSEMBLEIA GERAL.

Parágrafo Primeiro. A ASSEMBLEIA GERAL também pode ser convocada diretamente por COTISTAS que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das COTAS emitidas ou pelo REPRESENTANTE DE COTISTAS, observados os requisitos estabelecidos neste REGULAMENTO.

Parágrafo Segundo. A convocação por iniciativa dos COTISTAS deve ser dirigida ao ADMINISTRADOR, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da ASSEMBLEIA GERAL às expensas dos requerentes, salvo se a ASSEMBLEIA GERAL assim convocada deliberar em contrário.

Parágrafo Terceiro. A convocação da ASSEMBLEIA GERAL será realizada mediante a publicação de edital de convocação no *Fundos.Net*, administrado pela B3, e disponibilizada nas páginas do ADMINISTRADOR e, se houver oferta em andamento, do distribuidor na rede mundial de computadores.

Parágrafo Quarto. A convocação de ASSEMBLEIA GERAL deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia.

Parágrafo Quinto. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a ASSEMBLEIA GERAL.

Parágrafo Sexto. A primeira convocação das ASSEMBLEIAS GERAIS deverá ocorrer:

- (I) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das ASSEMBLEIAS GERAIS ordinárias; e
- (II) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das ASSEMBLEIAS GERAIS extraordinárias.

Parágrafo Sétimo. Por ocasião da ASSEMBLEIA GERAL ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das COTAS emitidas ou o REPRESENTANTE DE COTISTAS podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da ASSEMBLEIA GERAL, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo Oitavo. O pedido de que trata o Parágrafo Sétimo deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no Parágrafo Segundo do Artigo 50, abaixo, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da ASSEMBLEIA GERAL ordinária.

Parágrafo Nono. O percentual de que trata o Parágrafo Sétimo acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de COTISTAS na data de convocação da assembleia.

Parágrafo Décimo. A presença da totalidade dos COTISTAS supre a falta de convocação.

Artigo 50. O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em ASSEMBLEIAS GERAIS:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;
- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as COTAS sejam

admitidas à negociação.

Parágrafo Primeiro. Nas ASSEMBLEIAS GERAIS ordinárias, as informações de que trata o *caput* incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d”, da INSTRUÇÃO CVM 472, sendo que as informações referidas no Artigo 39, VI, INSTRUÇÃO CVM 472 deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo Segundo. Sempre que a ASSEMBLEIA GERAL for convocada para eleger REPRESENTANTES DE COTISTAS, as informações de que trata o *caput* incluem:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 60, abaixo; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da INSTRUÇÃO CVM 472.

Parágrafo Terceiro. Caso COTISTAS ou o REPRESENTANTE DE COTISTAS tenham se utilizado da prerrogativa do Parágrafo Sétimo do Artigo 49, o ADMINISTRADOR deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do *caput*, no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo Oitavo do Artigo 33, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 51. A ASSEMBLEIA GERAL será instalada com a presença de qualquer número de COTISTAS.

Artigo 52. As deliberações da ASSEMBLEIA GERAL serão tomadas por maioria de votos dos COTISTAS presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo Primeiro, cabendo a cada COTA 1 (um) voto.

Parágrafo Primeiro. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, X e XII do Artigo 48 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos COTISTAS presentes e que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das COTAS emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) COTISTAS; ou
- (ii) metade, no mínimo, das COTAS emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) COTISTAS.

Parágrafo Segundo. Os percentuais de que trata o Parágrafo Primeiro acima deverão ser determinados com base no número de COTISTAS indicados no registro de COTISTAS na data de convocação da assembleia, cabendo ao ADMINISTRADOR informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Artigo 53. Somente poderão votar na ASSEMBLEIA GERAL os COTISTAS inscritos no registro de COTISTAS na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Primeiro. Os COTISTAS também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo ADMINISTRADOR até o dia anterior à data da ASSEMBLEIA GERAL.

Artigo 54. Sem prejuízo das demais disposições deste REGULAMENTO, a critério do ADMINISTRADOR, os COTISTAS poderão participar da ASSEMBLEIA GERAL por meios remotos (vídeo conferência, teleconferência ou outros meios) ou por meio do mecanismo digital “click through”, hipótese em que os COTISTAS participantes deverão, no mesmo dia da ASSEMBLEIA GERAL, enviar seus votos por comunicação escrita ou eletrônica, sob pena de desconsideração do voto.

Artigo 55. As deliberações da assembleia poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos COTISTAS, desde que observadas as formalidades previstas no Artigos 53 e 54 deste REGULAMENTO e Artigo 41, incisos I e II, da INSTRUÇÃO CVM 472.

Parágrafo Primeiro. A consulta formal será realizada por correio eletrônico a ser enviado aos COTISTAS, e deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. Os COTISTAS deverão responder à consulta ao ADMINISTRADOR (i) no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de sua publicação, em caso de ASSEMBLEIA GERAL extraordinária; e (ii) no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de sua publicação, em caso de ASSEMBLEIA GERAL ordinária. O prazo para resposta previsto neste Artigo poderá ser ampliado pelo ADMINISTRADOR, de comum acordo com o GESTOR, para cada consulta formal a ser realizada, observada ainda a possibilidade de prorrogação do prazo de resposta de consulta formal em curso, mediante envio de comunicação a todos os COTISTAS, nos mesmos meios em que a consulta formal foi enviada, não excluída a obrigatoriedade de elaboração e assinatura, física ou eletrônica, de ata da reunião, com descrição dos assuntos deliberados. A ausência de resposta no prazo estabelecido na consulta formal será considerada como abstenção por parte dos COTISTAS.

Parágrafo Segundo. Para fins de cômputo de quórum em consulta formal, serão considerados presentes todos os COTISTAS que se manifestaram nos termos da consulta formal.

Parágrafo Terceiro. O resultado da consulta formal será consignado na respectiva ata de ASSEMBLEIA GERAL, à qual se aplicam todas as disposições relativas às atas de ASSEMBLEIA GERAL.

Artigo 56. O pedido de procuração, encaminhado pelo ADMINISTRADOR mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

- (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (ii) facultar que o COTISTA exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (iii) ser dirigido a todos os COTISTAS.

Parágrafo Primeiro. É facultado a COTISTAS que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de COTAS emitidas solicitar ao ADMINISTRADOR o envio de pedido de procuração aos demais COTISTAS, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do *caput*.

Parágrafo Segundo. O ADMINISTRADOR que receber a solicitação de que trata o Parágrafo Primeiro deverá mandar, em nome do COTISTA solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo COTISTA solicitante, em até 5 (cinco) DIAS ÚTEIS da solicitação.

Parágrafo Terceiro. Nas hipóteses previstas no Parágrafo Primeiro, o ADMINISTRADOR pode exigir:

- (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os COTISTAS solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo Quarto. É vedado ao ADMINISTRADOR:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo Primeiro;
- (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de COTISTAS; e
- (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo Terceiro.

Parágrafo Quinto. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR, em nome de COTISTAS serão arcados pelo FUNDO.

Artigo 57. O COTISTA deve exercer o direito a voto no interesse do FUNDO.

Parágrafo Primeiro. Não podem votar nas ASSEMBLEIAS GERAIS do FUNDO:

- (i) o ADMINISTRADOR ou o GESTOR;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do GESTOR;
- (iii) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o COTISTA, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e
- (vi) o COTISTA cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO.

Parágrafo Segundo. Não se aplica a vedação prevista acima quando:

- (i) os únicos COTISTAS do FUNDO forem as pessoas mencionadas no Parágrafo Primeiro;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais COTISTAS, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) se aplicável, todos os subscritores de COTAS forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de COTAS, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o § 2º do Artigo 12 da INSTRUÇÃO CVM 472.

Artigo 58. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, ou entre o FUNDO e o GESTOR dependem de aprovação prévia, específica e informada da ASSEMBLEIA GERAL de COTISTAS, observado o disposto na INSTRUÇÃO CVM 472.

CAPÍTULO XX

DOS REPRESENTANTES DE COTISTAS

Artigo 59. A ASSEMBLEIA GERAL pode eleger até 3 (três) REPRESENTANTES DE COTISTAS para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos COTISTAS.

Parágrafo Primeiro. A eleição dos REPRESENTANTES DE COTISTAS pode ser aprovada pela maioria dos COTISTAS presentes e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de COTAS emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) COTISTAS; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de COTAS emitidas, quando o FUNDO tiver até 100 (cem) COTISTAS.

Parágrafo Segundo. Os REPRESENTANTES DE COTISTAS serão eleitos com mandato unificado de pelo menos 1 (um) ano, a se encerrar na ASSEMBLEIA GERAL de COTISTAS seguinte que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do FUNDO, permitida a reeleição.

Parágrafo Terceiro. A função de REPRESENTANTE DE COTISTAS é indelegável.

Artigo 60. Somente pode exercer as funções de REPRESENTANTE DE COTISTAS, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (i) ser COTISTA;

- (ii) não exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; e
- (iv) não ser administrador ou gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o FUNDO; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo Único. Compete ao REPRESENTANTE DE COTISTAS já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 61. Compete aos REPRESENTANTE DE COTISTAS exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do ADMINISTRADOR e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do ADMINISTRADOR, a serem submetidas à ASSEMBLEIA GERAL, relativas à emissão de novas COTAS, transformação, incorporação, fusão ou cisão do FUNDO;
- (iii) denunciar ao ADMINISTRADOR e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do FUNDO, à ASSEMBLEIA GERAL, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao FUNDO;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo FUNDO;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - (b) indicação da quantidade de COTAS detida por cada um dos REPRESENTANTES DE COTISTAS;
 - (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do FUNDO e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da INSTRUÇÃO CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da ASSEMBLEIA GERAL; e
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Primeiro. O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos REPRESENTANTES DE COTISTAS, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do *caput*.

Parágrafo Segundo. Os REPRESENTANTES DE COTISTAS podem solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo Terceiro. Os pareceres e opiniões dos REPRESENTANTES DE COTISTAS deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do *caput* e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos da INSTRUÇÃO CVM 472.

Artigo 62. Os REPRESENTANTES DE COTISTAS devem comparecer às ASSEMBLEIAS GERAIS e responder aos pedidos de informações formulados pelos COTISTAS.

Parágrafo Único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos REPRESENTANTES DE COTISTAS podem ser apresentados e lidos na ASSEMBLEIA GERAL, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Artigo 63. Os REPRESENTANTES DE COTISTAS têm os mesmos deveres do ADMINISTRADOR nos termos do Artigo 33 da INSTRUÇÃO CVM 472, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e aos COTISTAS e transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de REPRESENTANTES DE COTISTAS.

Parágrafo Único. Os REPRESENTANTES DE COTISTAS devem exercer suas funções no exclusivo interesse do FUNDO.

CAPÍTULO XXI
DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E INFORMAÇÕES
CONTÁBEIS DO FUNDO

Artigo 64. O FUNDO terá escrituração contábil própria, destacada do ADMINISTRADOR, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Artigo 65. As demonstrações financeiras do FUNDO obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por empresa de auditoria independente de primeira linha registrada na CVM e aprovada pelo ADMINISTRADOR conforme suas políticas internas, conforme descrito neste REGULAMENTO.

Parágrafo Único. As demonstrações financeiras do FUNDO devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ATIVOS em que serão investidos os recursos do FUNDO.

CAPÍTULO XXII
DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 66. Constituirão encargos do FUNDO, as seguintes despesas, que lhe poderão ser debitadas pelo ADMINISTRADOR:

- (i) a TAXA DE ADMINISTRAÇÃO e a TAXA DE PERFORMANCE prevista neste REGULAMENTO;
- (ii) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos COTISTAS, inclusive comunicações aos COTISTAS previstas no REGULAMENTO ou na legislação aplicável;
- (iv) gastos de distribuição primária de COTAS do FUNDO, bem como com seu respectivo

registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, incluindo, mas não limitados, a honorários de advogados contratados para assessorar o ADMINISTRADOR e o GESTOR na distribuição primária de COTAS do FUNDO, bem como no respectivo registro para negociação;

- (v) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
- (vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis e títulos e valores mobiliários que componham seu patrimônio;
- (vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- (viii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Parágrafo Segundo do Artigo 20 deste REGULAMENTO;
- (ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR no exercício de suas funções;
- (x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de ASSEMBLEIA GERAL, incluindo, mas não limitados, a honorários de advogados contratados para assessorar o ADMINISTRADOR e o GESTOR na constituição e registro do FUNDO perante CVM;
- (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;
- (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- (xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de investimento de que o FUNDO seja COTISTA, se for o caso;
- (xv) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades dos REPRESENTANTES DE COTISTAS, nos termos do Artigo 25 da INSTRUÇÃO CVM 472.

Parágrafo Primeiro. Quaisquer despesas não expressamente previstas na legislação aplicável como encargos do FUNDO devem correr por conta do ADMINISTRADOR.

Parágrafo Segundo. O FUNDO deverá ressarcir o ADMINISTRADOR caso este realize o pagamento de algum dos Encargos do FUNDO, observada o disposto no Parágrafo Primeiro acima.

Parágrafo Terceiro. As despesas de estruturação, constituição e distribuição primária de COTAS da PRIMEIRA EMISSÃO do FUNDO serão pagas pelo GESTOR e reembolsadas pelo FUNDO. Serão consideradas como despesas de estruturação, constituição e distribuição primária de COTAS do FUNDO: (i) taxa em função do registro na CVM; (ii) taxa de registro na B3; (iii) honorários advocatícios relativos à constituição do FUNDO; e (iv) taxa de serviços da B3; e (iv) despesas de registro em cartório. O FUNDO poderá cobrar taxa de distribuição primária dos investidores em novas emissão de COTAS.

CAPÍTULO XXIII

DA TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Artigo 67. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo FUNDO, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos a qualquer COTISTA, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento) conforme legislação vigente.

Parágrafo Primeiro. Não obstante o disposto no caput deste artigo, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2.004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o COTISTA pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos, desde que:

- (i) o FUNDO possua número igual ou superior a 50 (cinquenta) COTISTAS;
- (ii) o COTISTA pessoa natural, individualmente, não possua participação em COTAS do FUNDO em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de COTAS emitidas do FUNDO, ou não seja detentor de COTAS que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo FUNDO no período; e
- (iii) as COTAS do FUNDO sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Parágrafo Segundo. O investidor pessoa natural, ao subscrever ou adquirir COTAS deste FUNDO no mercado secundário, deverá observar se as condições previstas no Parágrafo Primeiro, acima, são atendidas para fins de obtenção da isenção fiscal descrita no referido parágrafo.

Artigo 68. Nos termos da Lei no 8.668/93, conforme alterada, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do FUNDO em aplicações financeiras sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas.

Parágrafo Primeiro. Caso o tratamento tributário do FUNDO sofra alterações, o ADMINISTRADOR comunicará tal evento por meio de fato relevante, observado o disposto no parágrafo abaixo.

Parágrafo Segundo. Observado o disposto acima, não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do ADMINISTRADOR, no sentido de manter o FUNDO com as características previstas nos incisos I e II do Parágrafo Primeiro do Artigo 67, acima; já quanto ao inciso III, o ADMINISTRADOR manterá as COTAS registradas para negociação secundária exclusivamente em mercado de bolsa ou em mercado de balcão organizado.

Parágrafo Terceiro. O ADMINISTRADOR e o GESTOR não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao FUNDO ou aos seus COTISTAS ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes, sendo que em caso de alterações que impactem a tributação do FUNDO, o GESTOR e o ADMINISTRADOR envidarão seus melhores esforços para minimizar os impactos tributários e manterão os COTISTAS informados a respeito de tais medidas.

CAPÍTULO XXIV
DO FORO

Artigo 69. Fica eleito o foro da comarca da Cidade do Rio de Janeiro com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao FUNDO ou a questões decorrentes da aplicação deste REGULAMENTO.

São Paulo, 07 de novembro de 2023.

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

ANEXO II

**SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO
XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 52.357.468/0001-31**

**SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO
XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 52.357.468/0001-31**

Este suplemento (“**Suplemento**”) refere-se à 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, a qual será realizada por meio de oferta pública destinada ao público em geral, nos termos do Regulamento do Fundo, de qual este Suplemento é parte integrante e tem por objetivo estabelecer as regras a seguir descritas.

Número da Emissão	A presente emissão representa a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo (“ Primeira Emissão ”).
Tipo de Distribuição:	Primária.
Montante Inicial da Oferta:	Inicialmente, R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional) pelo Preço de Emissão (conforme abaixo definido), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.
Montante Mínimo:	O volume mínimo da Oferta será de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondente a 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas.
Quantidade de Cotas:	Inicialmente, 35.000.000 (trinta e cinco milhões) de Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude da subscrição de Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.
Lote Adicional:	São as Cotas adicionais que representam até 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas originalmente ofertadas, ou seja, até R\$ 87.500.000,00 (oitenta e sete milhões, setecentos e cinquenta mil reais), correspondente a 8.750.000 (oito milhões, setecentas e cinquenta mil) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. Tais Cotas são destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. (“ Cotas do Lote Adicional ”).

Lote Suplementar:	Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.
Preço de Emissão:	R\$ 10,00 (dez reais) por cota (“Preço de Emissão”).
Custos e Despesas da Oferta:	A totalidade dos gastos da Oferta serão arcados pelo Fundo, inclusive os Custos de Distribuição.
Taxa de Distribuição Primária:	Não aplicável.
Data de Emissão:	Será a data de emissão das Cotas, que corresponderá à data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta.
Número de Séries:	Única.
Forma de Distribuição:	A Oferta consistirá em oferta pública de distribuição, sob regime de melhores esforços, a ser coordenada pelo Coordenador Líder, observados os termos da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.
Registro para Distribuição e Negociação	As Cotas serão depositadas (i) distribuição, no mercado primário, no Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”); e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos (“Fundos 21”); ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A colocação de Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio de conta(s) mantida(s) pelo Coordenador Líder sob o procedimento de distribuição por conta e ordem, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora. O escriturador das Cotas será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.
Forma de Subscrição e Integralização:	As Cotas serão subscritas durante todo o período de distribuição utilizando-se os procedimentos do MDA. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não

Institucionais (conforme abaixo definidos) integralizarão as cotas, à vista, pelo Preço de Emissão, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na data de liquidação da Oferta, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Período de Distribuição:

A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (**“Anúncio de Início”**), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento (**“Período de Distribuição”**).

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a Distribuição Parcial das Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (**“Distribuição Parcial”**).

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora.

Os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de cotas efetivamente distribuídas e o número de cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das cotas objeto da ordem de investimento ou do Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso. 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. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos pedidos de reserva da Oferta e das ordens de investimento dos Investidores.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os critérios de restituição de valores descrito nos documentos da Oferta, 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.

Caso sejam subscritas e integralizadas cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os critérios de restituição de valores descritos nos documentos.

Público Alvo:

A Oferta é destinada ao público investidor em geral, qual seja: (i) (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“**Resolução CVM 27**”), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim

como (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e “(i.b)” acima, mas que formalizem Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, em valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) que equivale à quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“**Investidores Institucionais**”); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item (i) acima e que formalizem Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, em valor igual ou inferior a R\$999.990,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa reais) que equivale à quantidade máxima de 99.999 (noventa e nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas, observado o Investimento Mínimo por Investidor (“**Investidores Não Institucionais**” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “**Investidores**”), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

Investimento Mínimo por Investidor:

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 100 (cem) Cotas, totalizando a importância de R\$1.000,00 (mil reais) por Investidor.

Coordenador Líder:

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04

Destinação dos Recursos:

Os recursos líquidos da Primeira Emissão serão destinados para a aquisição de ativos alvo do Fundo conforme a política de investimento definida no Regulamento.

Demais termos e condições:

Os demais termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.



ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estudo de Viabilidade

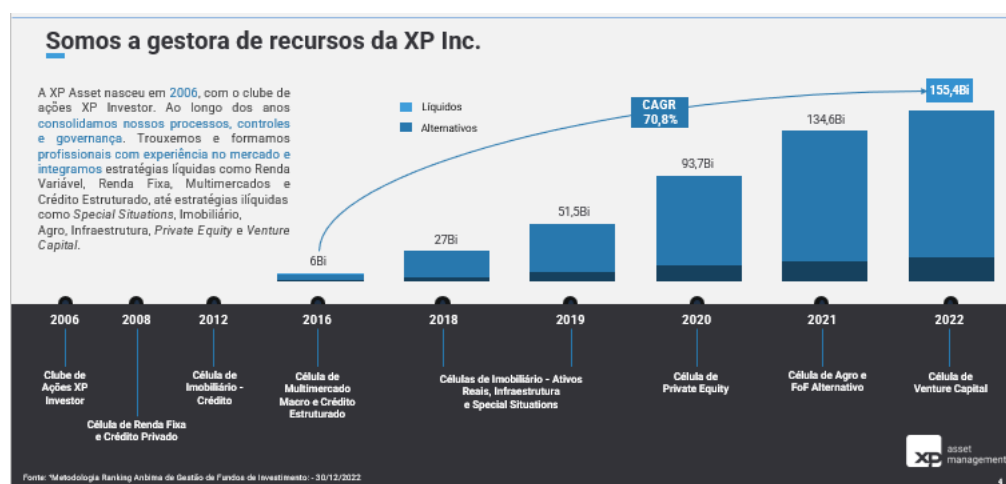
O presente estudo de viabilidade econômico-financeiro (“Estudo de Viabilidade”) refere-se à 1ª (primeira) emissão de cotas do **XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (“Fundo”), as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Oferta”), e foi elaborado pela XP Vista Asset Management Ltda., na qualidade de gestora do Fundo (“XP Asset”), em conformidade com a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”).

O objetivo do Fundo é proporcionar rentabilidade aos seus cotistas e a valorização de suas cotas conforme política de investimentos definida no regulamento do Fundo, por meio da aquisição preponderante de ativos financeiros de origem imobiliária, tais como, mas não limitado a: (a) Ações Imobiliárias; (b) Debêntures Imobiliárias; (c) Participações em SPE Imobiliária; (d) cotas de FIP Imobiliário; (e) cotas de FIA Imobiliário; (f) CEPAC; (g) cotas de FII; (h) CRI; (i) cotas de FIDC Imobiliário; (j) LH; (k) LCI; (l) letras imobiliárias garantidas; (m) Imóveis; e (n) demais ativos previstos na Instrução CVM 472 (“Ativos Alvo”), e de forma remanescente em outros ativos (“Outros ativos”).

Este estudo de viabilidade tem como premissas (i) dados econômico-financeiros esperados pelo mercado; (ii) expectativas de originação; e (iii) alocação dos recursos captados na Oferta em Ativos Alvo.

Não há qualquer garantia de que as premissas se materializarão nos termos e condições vislumbradas neste estudo de viabilidade. Tais premissas estão sujeitas a diversos fatores de risco, os quais poderão torná-las substancialmente diferentes daquelas inicialmente imaginadas, inclusive levando a XP Asset a adotar outras estratégias não previstas e/ou mais conservadoras. **Portanto, esse estudo não deve ser entendido, de forma alguma, como uma promessa ou garantia de rentabilidade futura do Fundo. QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**

Da Gestora



Números da **XP Asset**

+155

Bi sob gestão

+3,6

Milhões de cotistas

13

Estratégias

17

Anos de história

Histórico de **performance**, processos **consolidados** e profissionais **experientes**.



Fonte: Ranking Anbima 30/12/2022

LIQUIDOS

Multi-mercado Macro 5,6Bi

Renda Fixa & Crédito 22,6Bi

Crédito Estruturado 5,4Bi

Special Situations 4,0Bi

Infraestrutura 0,9Bi

Imobiliário 10,3Bi

Agro 1,7Bi

Private Equity 3,1Bi

Venture Capital 0,7Bi

FoF Alternativo 1,9Bi

XP Advisory 37,6Bi

Indexados & Internacionais 32,6Bi

Renda Variável 3,1Bi

PASSIVO ALOCADO

LIQUIDOS

ALTERNATIVOS



Uma das **maiores Assets** do Brasil¹.



(1) A XP ASSET FOI RANQUEADA COMO MAIOR ASSET INDEPENDENTE DO BRASIL, NA 52ª EDIÇÃO DO RANKING TOP ASSET SET23, PELA REVISTA INVESTIDOR INSTITUCIONAL.

Independência com **Experiência**

Combinação da marca XP Inc. com um modelo de Asset independente.

Alinhamento de Longo Prazo

Modelo de gestão multi-mesas com resultados independentes em cada estratégia atrelados a performance e *partnership* meritocrática.

Inteligência Compartilhada

Integração recorrente entre os times com o objetivo de ampliar a visão dos gestores para tomada de decisão.

Pilares que definem nossos **princípios e cultura**.



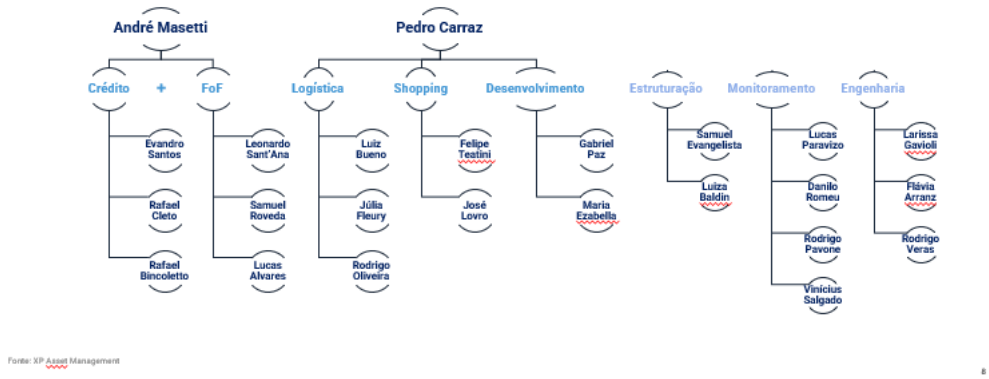
O PROCESSO DE GESTÃO PREVISTO NESTE SLIDE REFLETE A ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO QUE O GESTOR PRETENDE ADOPTAR, NÃO ESTANDO FORMALIZADA POR MEIO DE POLÍTICA.

Equipe

246

Equipe

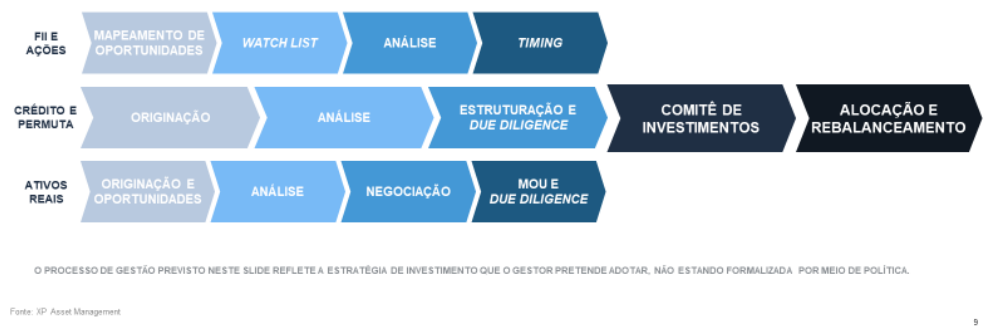
Time multidisciplinar com sinergia e integração recorrente com o objetivo de ampliar a visão dos gestores para tomada de decisão.



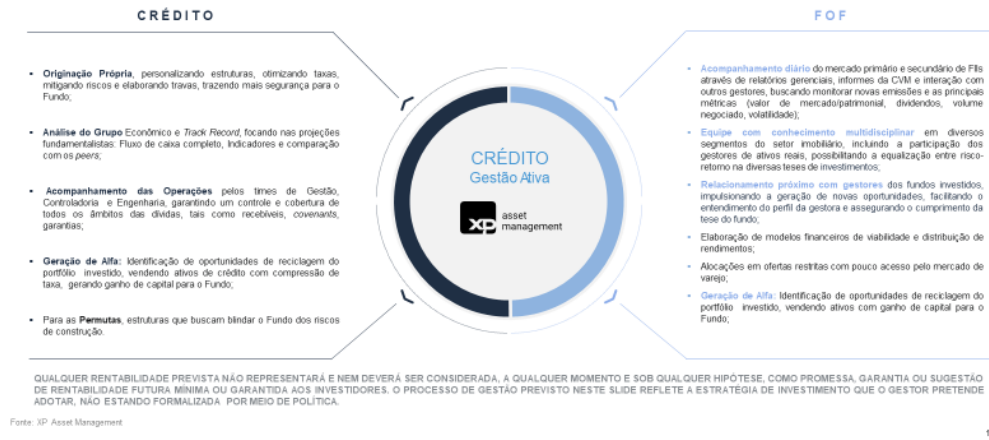
Processo de Investimento

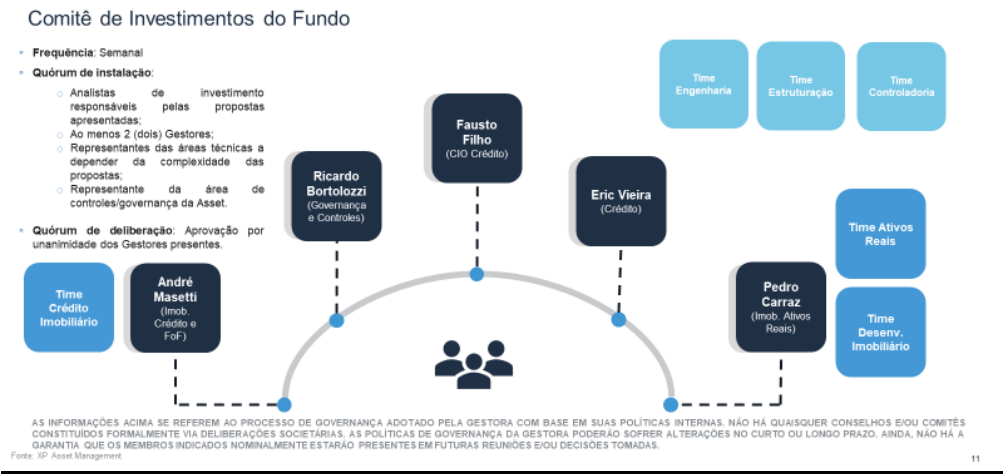
Processo de Investimento

A XP Asset possui uma estrutura de processos que vai desde a captação de novos negócios, passando por toda a análise e diligência, até a decisão final de investimento para os fundos, suportada pelo comitê de investimentos.

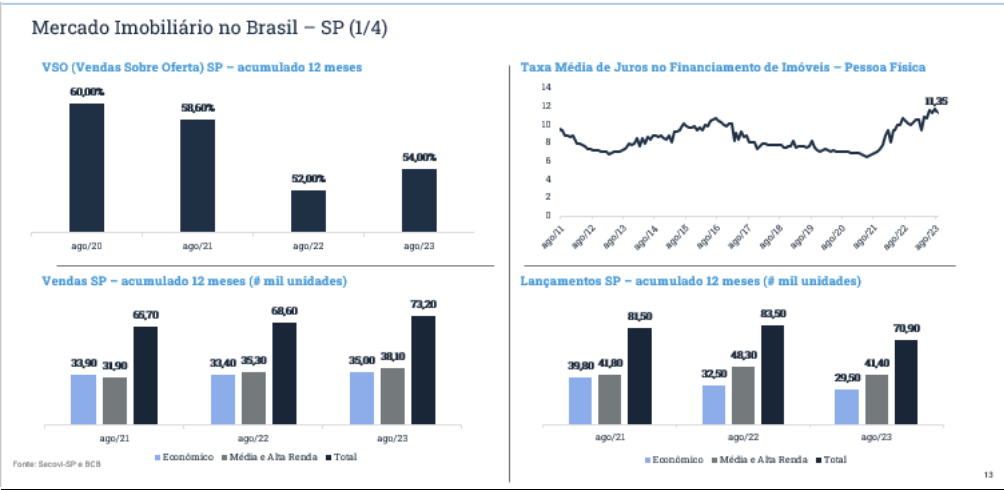


Gestão Ativa - Crédito



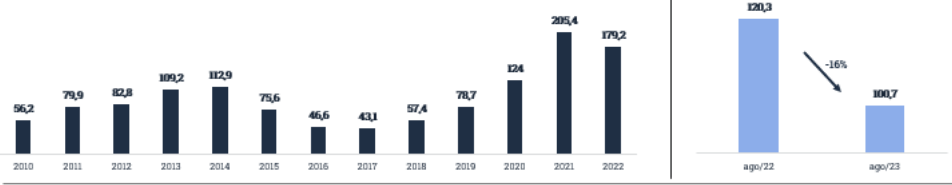


Mercado Imobiliário no Brasil

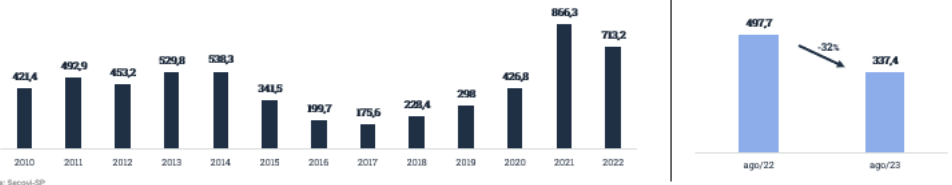


Mercado Imobiliário no Brasil – SP (2/4)

Financiamento Imobiliário SBPE (aquisição e construção em SP) (R\$ bilhões)



Financiamento Imobiliário SBPE (aquisição e construção em SP) (# mil unidades)



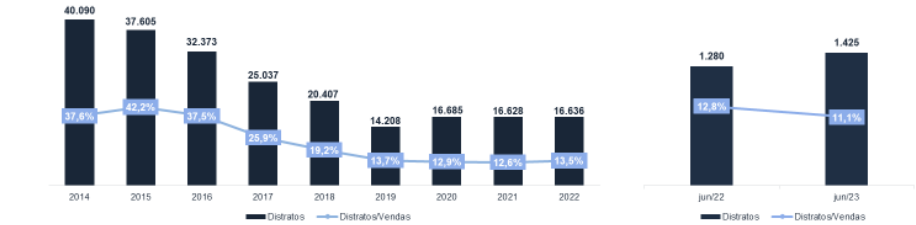
Fonte: Secovi-SP

14

Mercado Imobiliário no Brasil – Distratos (3/4)

Os dados abaixo representam o volume de distratos por ano e também a relação de número de distratos por venda realizada. O gráfico reforça a visão da gestora de que o mercado imobiliário tende a sofrer menos do que na crise de 2015/16, ainda que o cenário macroeconômico se demonstre desafiador.

Na opinião do gestor, do lado das empresas o cenário atual é mais saudável do que o anterior. As principais incorporadoras do país fizeram a lição de casa nos últimos anos com financiamentos mais baratos e alongamento de seus passivos, diferentemente de 2014, onde muitas empresas estavam alavancadas e com problemas de liquidez, fazendo com que cada distrato prejudicasse ainda mais o fluxo de caixa. Do lado dos clientes, mesmo que a inflação pese sobre a renda, as condições de crédito e de emprego, além da valorização dos imóveis e a própria Lei do distrato, sancionada ao final de 2018, mitigou significativamente as desistências por parte dos adquirentes, impulsionando assim a segurarem seus contratos.



AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE REPRESENTAM A OPINIÃO DA GESTORA, COM BASE EM ANÁLISE PRÓPRIA E INDEPENDENTE DA GESTORA EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO.

Fonte: ABRAMC/FPE

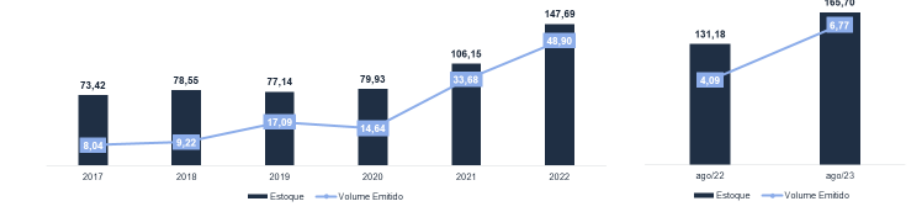
15

Mercado Imobiliário no Brasil – CRI (4/4)

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) tendem a ter um papel cada vez mais relevante no financiamento habitacional brasileiro, na visão da gestora. Regulamentações permitirão aumentos potenciais no número de emissões, como é o caso da permissão de CRI com lastro em reformas, em empréstimos com garantia imobiliária (*home equity*) e agora em pagamentos de alugueis. No final de 2022 a CVM publicou uma nova Resolução 160, em substituição as Instruções 400 e 476, que regiam até então as ofertas de valores mobiliários. No entendimento da gestora a atualização das normas tende a contribuir ainda mais para o crescimento não só do mercado de CRIs, como de todo o mercado de capitais. As emissões de CRIs até agosto de 2023 foram da ordem de R\$ 24,11 bilhões, 13,6% menor do que o mesmo período de 2022.

Na visão da gestora, o CRI é uma importante fonte de captação para financiar a construção e a aquisição de unidades, que dada a sua isenção para investidores (PF e FIIs), serve de alternativa aos recursos captados pelo SBPE e FGTS. O gráfico abaixo mostra a evolução das emissões a Mercado e o estoque de CRI. Na visão da gestora, o papel ainda não tem a tração que lhe é potencial e acredita que há espaço para crescer muito acompanhando as reformas estruturais e a retomada do setor.

Volume Emitido e Estoque de CRI a Mercado (R\$ Bilhões)



AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE REPRESENTAM A OPINIÃO DA GESTORA, COM BASE EM ANÁLISE PRÓPRIA E INDEPENDENTE DA GESTORA EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO.

Fonte: B3/ANIMA

16

Mercado Fundos Imobiliários no Brasil – Momento Macroeconômico (1/3)

Desempenho IFIX vs Expectativa Taxa de Juros

DI Pré 360 dias



Meta Selic vs Variação Acumulada IPCA



Fonte: XP Asset Management | Broadcast | Sistema de Expectativas de Mercado do Banco Central

Correlação baixa entre Fundos Imobiliários e Índices de Renda Fixa e Variável
Possibilitando, na visão da gestora, uma melhoria na construção de um portfólio quando considerando a relação risco x retorno.

Data-Base: 29/09/2023

2013-2023	IFIX	IMOB	IMA-B	IRF-M	Ibovespa	Dólar
IFIX	1,00					
IMOB	0,42	1,00				
IMA-B	0,27	0,41	1,00			
IRF-M	0,30	0,44	0,77	1,00		
Ibovespa	0,41	0,80	0,39	0,40	1,00	
Dólar	-0,18	-0,46	-0,37	-0,39	-0,46	1,00

2022	IFIX
IMOB	0,27
IMA-B	0,27
IRF-M	0,32
Ibovespa	0,31
Dólar	-0,22

2023	IFIX
IMOB	0,14
IMA-B	0,13
IRF-M	0,08
Ibovespa	0,08
Dólar	-0,03

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE REPRESENTAM A OPINIÃO DA GESTORA, COM BASE EM ANÁLISE PRÓPRIA E INDEPENDENTE DA GESTORA EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO.

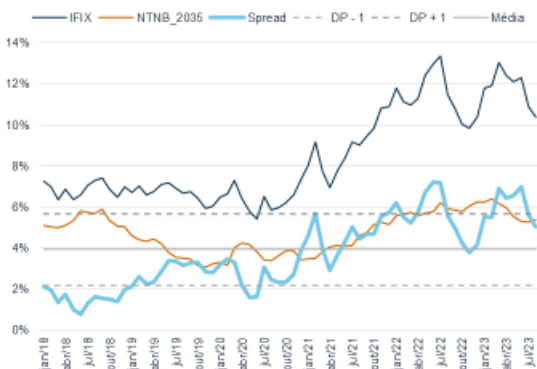
O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

17

Mercado Fundos Imobiliários no Brasil – Oportunidade de Carregio Atrativo (2/3)

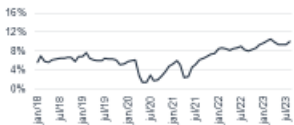
Mesmo com o início do ciclo de corte de juros por parte do Banco Central ainda observa-se Dividend Yield acima da média histórica, sugerindo boa oportunidade para construção de uma carteira, na visão da gestora.

Spread Dividend Yield IFIX vs NTN-B 2035



Fonte: XP Asset Management | Broadcast
Data-Base: 31/08/2023

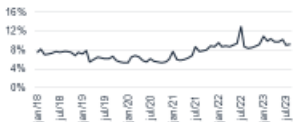
Dividend Yield Shoppings



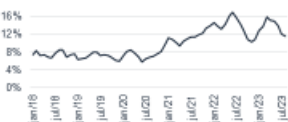
Dividend Yield Lajes Corporativas



Dividend Yield Logística



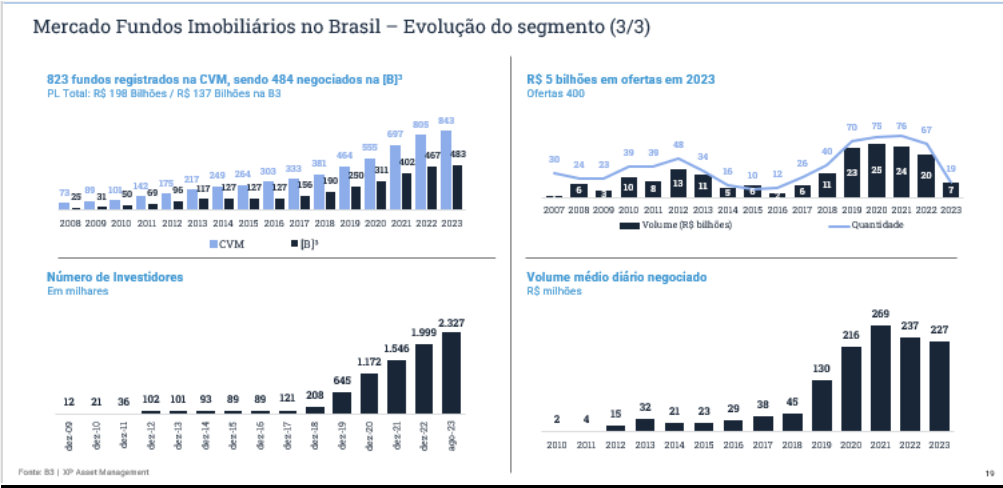
Dividend Yield CRI



AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE SLIDE REPRESENTAM A OPINIÃO DA GESTORA, COM BASE EM ANÁLISE PRÓPRIA E INDEPENDENTE DA GESTORA EM RELAÇÃO A DESEMPENHOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO.

O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

18



Tese de Investimento do Fundo

Tese de Investimento no Fundo

Distribuição de Renda

Fundo tem o objetivo de geração de renda recorrente para os cotistas.

Ganho de Capital

Auferir ganhos de capital na reciclagem do portfólio com compressão de taxa e valorização de ativos.

Benefício Fiscal

Isenção de IR sobre rendimentos distribuídos para pessoas físicas*.

XP HEDGE FUND

Acessibilidade

Tickets acessíveis para investimentos no setor imobiliário, na visão da gestora.

O PROCESSO DE GESTÃO PREVISTO NESTE SLIDE REFLETE A ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO QUE O GESTOR PRETENDE ADOPTAR, NÃO ESTANDO FORMALIZADA POR MEIO DE POLÍTICA.

Gestão Profissional

Time de investimentos com experiência no setor de FII, CRI, Tijolo, Renda Fixa e Gestão de Fundos de Investimento.

Diversificação de Risco e Região

Investimento em diversos segmentos do setor e regiões com tendência de crescimento econômico e populacional, ainda com baixa oferta de capital.

Fonte: XP Asset Management. Notas: (*) Para mais informações a respeito dos riscos inerentes à concentração e possível liquidez dos ativos integrantes da carteira do Fundo, consultar os fatores de risco "Risco de Concentração" e "Riscos de Liquidez" na seção "Fatores de Risco" desta Material de Divulgação. | *Em regra, distribuições de rendimentos do FII são isentas de imposto para pessoas físicas, com as exceções previstas no parágrafo, inciso I e no artigo 7º, inciso I e II da Lei 11.033/2003.

21

XP HEDGE FUND – Tese de Investimentos

Veículo de investimento que buscará através da gestão ativa consolidar as estratégias de investimentos imobiliários, visando uma alocação dinâmica de seu portfólio de acordo com expectativas econômicas.

Fundo de Investimento Imobiliário

FII, Crédito, Imóveis, Ações, Permuta

XP HEDGE FUND FII

FII, Crédito, Imóveis, Ações, Permuta

Fonte: XP Asset Management

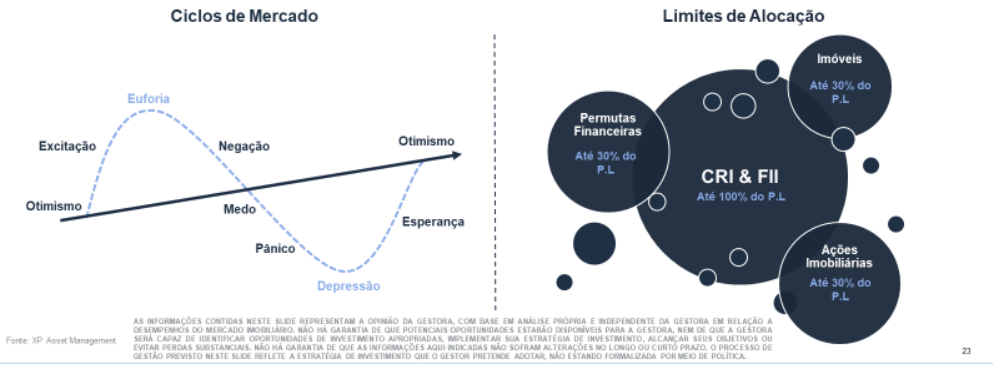
O PROCESSO DE GESTÃO PREVISTO NESTE SLIDE REFLETE A ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO QUE O GESTOR PRETENDE ADOPTAR, NÃO ESTANDO FORMALIZADA POR MEIO DE POLÍTICA.

22

251

XP HEDGE FUND – Tese de Investimentos

Veículo de investimento que buscará através da gestão ativa consolidar as estratégias de investimentos imobiliários, visando uma alocação dinâmica de seu portfólio de acordo com expectativas econômicas.



XP HEDGE FUND – Gestão Ativa em CRIs e FIIs

Histórico recente de oportunidades de reciclagem dos portfólios investidos pelos fundos da casa. Realização da venda de ativos de crédito com compressão de taxa, auferindo ganhos de capital para o Fundo.

Portfólio de CRIs		Portfólio de FIIs	
CRI Banco do Brasil	Ganho de Capital: 11,80%	ALZR11 (Merc. Primário)	Ganho de Capital: 11,60%
	Carrego: IGPM+ 4,00%		TIR Anualizada: 57,59%
CRI WAM São Pedro	Ganho de Capital: 20,80%	MXRF11 (Merc. Primário)	Ganho de Capital: 9,19%
	Carrego: IGPM+ 12,00%		TIR Anualizada: 66,81%
CRI WAM Gramado	Ganho de Capital: 21,46%	HQPO11 (Merc. Secundário)	Ganho de Capital: 15,04%
	Carrego: IGPM+ 15,00%		TIR Anualizada: 45,75%
		KNSC11 (Merc. Secundário)	Ganho de Capital: 9,64%
			TIR Anualizada: 51,03%

Premissas de alocação

Após o encerramento da Oferta, a XP Asset buscará alocar, em regime de melhores esforços, os recursos captados conforme a hipótese de alocação e rentabilidade a seguir.

Tendo em vista que a XP Asset tem como tendência trabalhar ativamente na originação de ativos, espera-se que ao longo dos três primeiros meses após a Oferta, a XP Asset já consiga alocar a totalidade dos recursos captados. Nesse sentido, dos recursos obtidos por meio da Oferta, a XP Asset espera alocar (i) 40% no primeiro mês da captação; (ii) 70% até o segundo mês da captação; (iii) 80% até o terceiro mês de captação; (iv) mais de 95% a partir do terceiro mês de captação. Essa abordagem conservadora considerou o *pipeline* prospectado pela XP Asset e seu histórico de rápida alocação de recursos.

Em relação à rentabilidade dos Ativos Alvo a serem adquiridos, a hipótese utilizada é de que os ativos sejam investidos conforme a tabela abaixo (Tabela 2).

Premissas Econômicas

A XP Asset adotou como premissas econômicas a curva de juros prefixada brasileira obtida pela B3¹ e o Sistema Expectativas de Mercado do Banco Central do Brasil².

CDI	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24
CDI Pré	12,19%	12,11%	11,91%	11,79%	11,66%	11,58%	11,44%	11,39%	11,26%	11,20%	11,15%	11,08%
CDI + FRA (Mensal)	0,96%	0,95%	0,91%	0,91%	0,89%	0,89%	0,84%	0,88%	0,82%	0,85%	0,85%	0,82%

- IPCA para os próximos 12 meses: 3,91%

Além dos ativos alocados, que serão preponderantes da carteira do Fundo, a XP Asset alocará o caixa do Fundo que ainda não estiver investido em ativos de liquidez diária que a XP Asset julgar possuir retorno interessante ao Fundo vis-à-vis o risco incorrido.

Despesas:

- a) **Despesas da Oferta:** Os custos para a realização da Oferta foram estimados em aproximadamente 4,34% do montante inicial da Oferta. A tabela 1 abaixo segrega a estimativa da composição dos custos da distribuição:

Custos Oferta - Não Recorrentes	% em Relação ao Montante Inicial da Oferta
Fee de Estruturação	1,25%
Fee de Distribuição	2,50%
Tributos	0,41%
Assessores Jurídicos	0,07%
Outros: CVM, B3, Roadshow, etc.	0,11%
Custo Total	4,34%

Tabela 1. Composição dos custos da Oferta. Os custos de estruturação, coordenação e distribuição possuem *gross-up* de impostos de 9,65%.

Alocação inicial

A equipe de gestão pretende seguir o pipeline indicativo, realizando uma alocação inicialmente focada em CRIs, permutas e no book de FII's. O percentual de alocação nessas classes poderá variar de acordo com o cenário da data de integralização, viabilizando uma alocação mais estratégica e equilibrada. A seleção busca ativos diversificados em risco e geolocalização, com potenciais de risco e retorno atrativos para o perfil do fundo.

Destinação dos Recursos¹

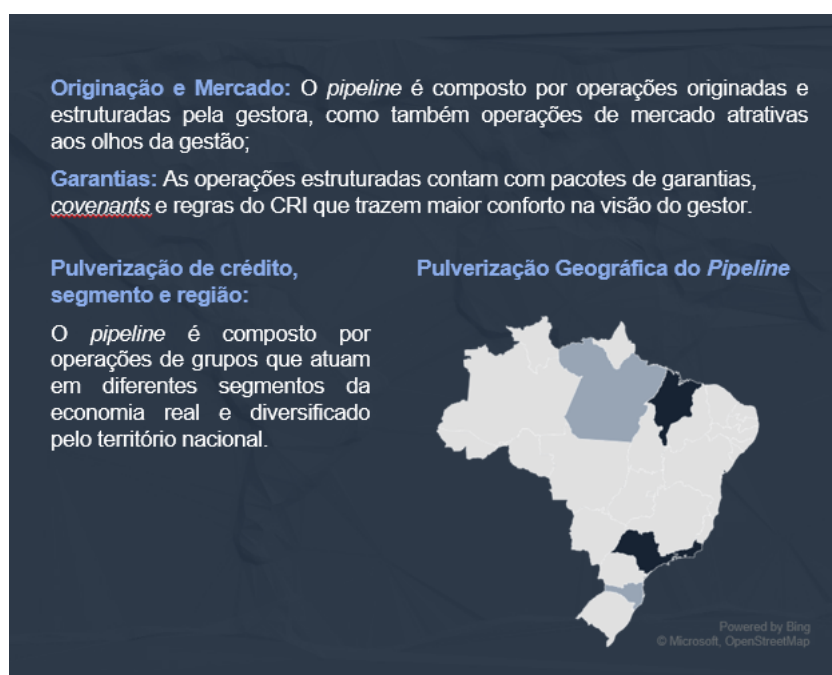
Abaixo pode ser observado os ativos que compõem o *pipeline* do Fundo:

¹ Curva obtida através do endereço eletrônico: https://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/consultas/mercado-de-derivativos/precos-referenciais/taxas-referenciais-bm-fbovespa/

² Dados obtidos em: <https://www3.bcb.gov.br/expectativas2/#/consultas>

Ativo	Estratégia	Rentabilidade	Prazo	Duration	Valor de Aquisição
Crédito Imobiliário	Plano Empresário	CDI+ 5,00% a.a.	48 meses	2,8	R\$ 5.000.000
Crédito Imobiliário	Corporativo	IPCA+ 9,00% a.a.	84 meses	3,5	R\$ 10.000.000
Crédito Imobiliário	BTS	IPCA+ 8,25% a.a.	180 meses	7,0	R\$ 25.000.000
Crédito Imobiliário	BTS	IPCA+ 7,84% a.a.	225 meses	7,5	R\$ 25.000.000
Crédito Imobiliário	Contrato Atípico	IPCA+ 8,00% a.a.	241 meses	7,7	R\$ 25.000.000
Crédito Imobiliário	Plano Empresário	CDI+ 4,50% a.a.	48 meses	2,5	R\$ 4.500.000
Crédito Imobiliário	Plano Empresário	CDI+ 5,50% a.a.	100 meses	1,6	R\$ 5.700.000
Crédito Imobiliário	Comercial	IPCA+ 9,00% a.a.	180 meses	6,5	R\$ 15.000.000
Crédito Imobiliário	SLB	IPCA+ 7,75% a.a.	210 meses	7,8	R\$ 20.000.000
Permuta	Loteamento	IPCA+ 25,00% a.a.	60 meses	3,0	R\$ 20.000.000
Permuta	Incorporação	INCC+ 13,00% a.a.	48 meses	2,5	R\$ 20.000.000
Permuta	Incorporação	INCC+ 14,00% a.a.	48 meses	2,5	R\$ 15.000.000
Equity	Incorporação	INCC+ 19,00% a.a.	48 meses	2,5	R\$ 10.000.000
Book de FILs	Híbrida	11% de DY + Exp. Ganho de Capital	-		

Tabela 2. Pipeline de Operações



EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NESTE ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELA GESTORA, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS.

AS INFORMAÇÕES SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. OS ATIVOS DESCRITOS REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES.

Fonte: XP Asset Management. Notas: (1) Parte dos ativos mencionado acima, estão em fase de estruturação e podem ter descasamento entre a data de investimento com a data de captação, no entanto, já estão refletidos no estudo de viabilidade.

b) Despesas Recorrentes do Fundo: Já para a hipótese de custos recorrentes do Fundo, foi atribuído um valor médio de 1,17% ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, além da taxa de performance. Alguns gastos, ainda que não tenham periodicidade mensais (anual, por exemplo), foram considerados em bases mensais a fim de simplificar os cálculos. A distribuição das despesas recorrentes do Fundo é apresentada na tabela 3 abaixo:

Custos Recorrentes do Fundo	%
Taxa Adm (incluindo Gestão) (% a.a.)	1,15%
Taxa de performance	20% sobre 100% CDI + 1% a.a.
Auditoria - a.a.	0,010%
Outros: Assembleias, Cetip, etc.	0,010%

Tabela 3. Composição dos custos recorrentes do Fundo

Resultados

Com as hipóteses acima, a XP Asset espera um fluxo de rendimentos médio e R\$ 0,114 por cota no período ilustrado no gráfico abaixo em um horizonte de 36 meses. Para uma cota com preço de subscrição de R\$ 10,00.



Análise dos impactos da pandêmica de COVID-19

Desde dezembro de 2019, a crise provocada pela doença causada pelo coronavírus (“COVID-19”), trouxe novos desafios para o panorama macroeconômico, como as revisões nas projeções de consumo, emprego e renda, trazendo impactos significativos nos mercados financeiros mundiais e poderá continuar influenciando prospectivamente em oscilações e eventuais quedas nos preços dos ativos financeiros a serem investidos pelo Fundo.

Consequentemente, os governos no Brasil, dos três níveis federativos, municipal, estadual e federal, tomaram atitudes para mitigar os efeitos no âmbito da saúde pública, sendo a principal medida a imposição do regime de quarentena e de isolamento social. Essas ações impuseram uma imediata desaceleração do sistema produtivo, revertendo uma tendência de alta para o PIB previsto para o ano.

Frente ao risco de colapso advindo da paralisação econômica, os Bancos Centrais de diversos países também assumiram posição de liderança na adoção de medidas de estímulo às economias. Nos países com situação fiscal mais privilegiada, pacotes de estímulo econômico acompanhados de medidas objetivando a compra de títulos públicos e privados foram usados em larga escala.

Apesar das dificuldades e a perspectiva desafiadora de um período atípico, principalmente quando se analisa a figura macro, a economia de forma geral vem performando melhor do que os prognósticos. **Para mais informações sobre os efeitos do COVID-19 sobre o Fundo, veja o item “Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças” da seção “Fatores de Risco” do Prospecto.**

A RENTABILIDADE ALVO AQUI PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTOS, OU AUSÊNCIA DE RISCOS PARA OS COTISTAS.

DocuSigned by:
Guilherme Almeida
Assinado por: GUILHERME ZANGIROLAMI DE ALMEIDA
CPF: 41767198550
Data/Hora da Assinatura: 07/11/2023 15:32:43 BRT
ICP-Brasil
582E0266FF374E92A1678FA581B80K2B

DocuSigned by:
Christiane Magna Ferreira Domingos
Assinado por: CHRYSTIANE MAGNA FERREIRA DOMINGOS
CPF: 22763803814
Data/Hora da Assinatura: 07/11/2023 15:34:52 BRT
ICP-Brasil
258611FF4D164363B72F0258E44AF0CF

XP Vista Asset Management Ltda.

São Paulo, 07 de novembro de 2023

Guilherme Almeida
Procurador

Christiane Magna Ferreira Domingos
Procuradora

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 13CA6B879CFE45319BE4904DDB1B7D38

Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: Estudo Viabilidade - XP HEDGE FUND 20231107 4856-6000-8846 v.1.docx

Envelope fonte:

Documentar páginas: 13

Assinaturas: 2

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 2

Rubrica: 0

Guilherme Almeida

Assinatura guiada: Ativado

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

SP, SP 04538-132

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

guilherme.almeida@xpi.com.br

Endereço IP: 201.48.69.133

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Guilherme Almeida

Local: DocuSign

07/11/2023 15:23:51

guilherme.almeida@xpi.com.br

Eventos do signatário

Chrystiane Magna Ferreira Domingos

chrystiane.domingos@xpi.com.br

Procuradora

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC OAB G3

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

Guilherme Almeida

guilherme.almeida@xpi.com.br

Procurador

XPI Suprimentos

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC OAB G3

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

Assinatura

DocuSigned by:

 25B611FF4016436...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 8.243.51.45

Registro de hora e data

Enviado: 07/11/2023 15:27:11

Visualizado: 07/11/2023 15:34:31

Assinado: 07/11/2023 15:34:56

DocuSigned by:

 582E8266FF374E9...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 201.48.69.141

Enviado: 07/11/2023 15:27:11

Visualizado: 07/11/2023 15:28:05

Assinado: 07/11/2023 15:34:18

Eventos do signatário presencial**Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data****Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data****Eventos com testemunhas****Assinatura****Registro de hora e data****Eventos do tabelião****Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de resumo do envelope****Status****Carimbo de data/hora**

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	07/11/2023 15:27:11
Entrega certificada	Segurança verificada	07/11/2023 15:28:05
Assinatura concluída	Segurança verificada	07/11/2023 15:34:18
Concluído	Segurança verificada	07/11/2023 15:34:58
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO IV

INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	CNPJ do Fundo:	52.357.468/0001-31
Data de Funcionamento:	28/09/2023	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRXPHFCTF002	Quantidade de cotas emitidas:	1,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Títulos e Valores Mobiliários Segmento de Atuação: Títulos e Val. Mob. Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	30/06
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	CNPJ do Administrador:	02.332.886/0001-04
Endereço:	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, 153, 5º e 8º andar - LEBLON - RIO DE JANEIRO- RJ- 22440-033	Telefones:	(11) 3027-2237
Site:	www.xpi.com.br	E-mail:	adm.fundos.estruturados@xpi.com.br
Competência:	09/2023		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: XP VISTA ASSET MANAGMENT LTDA.	16.789.525/0001-98	AV PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK 1909, TORRE SUL ANDAR 30 PARTE - VILA NOVA CONCEICAO, SAO PAULO - SP, CEP 04543-907	(11) 3265-3700
1.2	Custodiante: OLIVEIRA TRUST DTVM	36.113.876/0001-91	AVENIDA DAS AMÉRICAS, n.º 3434, BLOCO 07, SALA 201, BARRA DA TIJUCA, RIO DE JANEIRO RJ CEP 22631-000	(21) 3514-0000
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S	61.366.936/0001-25	AV PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK 1909, SP CORP TOWER TORRE NORTE ANDAR 8 CONJ 81, VILA NOVA CONCEICAO, SÃO PAULO/SP	(11) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: XP INVESTIMENTOS CCTVM	02.332.886/0001-04	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, nº 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO, RJ CEP 90010-040	(51) 3215-2322
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços': Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados: N/A			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo N/A			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo N/A			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			

	N/A		
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:		
	Ver anexo no final do documento. Anexos		
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Não possui informação apresentada.		
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação		
	N/A		
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
	N/A		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO - RJ, CEP: 22440-032 assembleia.cotista@xpi.com.br		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	Endereço eletrônico: assembleia.cotista@xpi.com.br		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
	Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida. No caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicas a cada consulta conforme detalhado em seu edital, observado sempre o prazo mínimo previsto em regulamento e na regulamentação vigente. O procedimento para verificação da qualidade de cotista e sua representação acima descrita também é aplicável neste caso.		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), plataforma eletrônica ou via mecanismo digital "click through", a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472. Cada Cota corresponderá ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	O FUNDO pagará pelos serviços de administração, custódia, controladoria, tesouraria, escrituração e gestão uma taxa de administração total calculada sobre a BASE DE CÁLCULO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO. A TAXA DE ADMINISTRAÇÃO será composta de 1,15% (um inteiro e quinze centésimos) ao ano, calculada sobre (i) o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou (ii) o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como por exemplo, o índice de fundos de investimento imobiliários da B3 (IFIX), observado que em ambos os casos será devido o valor mínimo mensal de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do FUNDO.		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	0,00	0,00%	0,00%
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome:	Lizandro Sommer Arnoni	Idade: 48
	Profissão:	Administrador	CPF: 279.902.288-07
	E-mail:	adm.fundos.estruturados@xpi.com.br; jur.fundosestruturados@xpi.com.br	Formação acadêmica: Administração de Empresas
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período: 0,00
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função: 29/09/2021
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos		

	Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram	
	XP Investimentos CCTVM S.A.	desde setembro de 2021	Diretor de administração fiduciária	Diretor responsável pelos serviços de administração fiduciária	
	BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM	março de 2015 a agosto de 2021	Diretor Executivo	Diretor Executivo responsável pelos serviços de administração fiduciária, custódia e controladoria	
	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos				
	Evento		Descrição		
	Qualquer condenação criminal		Não		
	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas		Não		
13.	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.				
	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF
	Até 5% das cotas				
	Acima de 5% até 10%				
	Acima de 10% até 15%				
	Acima de 15% até 20%				
	Acima de 20% até 30%				
	Acima de 30% até 40%				
	Acima de 40% até 50%				
	Acima de 50%				
14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008				
	Não possui informação apresentada.				
15.	Política de divulgação de informações				
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.				
	Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo são divulgados na página do Administrador (www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/) e sistema FundosNet da B3 S.A.- Brasil, Bolsa e Balcão ("B3").				
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	O Fundo não possui política de negociação de cotas.				
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	A Política de Exercício de Direito de Votos está disponível no site do Gestor: https://www.xpasset.com.br/				
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.				
	N/A.				
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:				
	O fundo não possui previsão de chamada de capital.				

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---



PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO

XP HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

ADMINISTRADORA

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

GESTORA

XP ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS