



ESTE PROSPECTO RESTRINGIM-SE TÃO SOMENTE À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO NO MERCADO SECUNDÁRIO PARA INVESTIDORES EM GERAL, NOS TERMOS DO §2º DO ARTIGO 15 DA INSTRUÇÃO CVM 476. SENDO ASSIM, O PRESENTE PROSPECTO NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO MEIO DE PROMOÇÃO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, UMA VEZ QUE O REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA DAS COTAS DO FUNDO FOI AUTOMATICAMENTE DISPENSADO PELA CVM, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 476.

Prospecto do

XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 28.516.301/0001-91

Administradora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202

Jardim Paulistano, São Paulo – SP, CEP 01.452-000

CNPJ/ME nº 22.610.500/0001-88

Gestora

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte)

Vila Nova Conceição, São Paulo – SP, CEP 04543-907

CNPJ/ME nº 16.789.525/0001-98

Coordenador Líder da Primeira Emissão

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

Avenida Chedid Jafet, nº 75, Torre Sul, 28º andar

Vila Olímpia, São Paulo – SP, CEP 04551-065

CNPJ/ME nº 02.332.886/0011-78



O **XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”) foi constituído de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações, a instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 28.516.301/0001-91, pela **VÓRTIX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Administrador”), instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, e devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, por meio de ato declaratório nº 14.820, expedido em 08 de janeiro de 2016, exercerá a Administração do Fundo, na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668”), e da Instrução CVM 472. A carteira do Fundo é gerida pela **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, São Paulo – SP, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada e habilitada pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013 (“Gestora”). A constituição do Fundo foi aprovada por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do VX II – Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado em 26 de abril de 2017 pelo Administrador, o qual foi registrado junto ao 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital do Estado de São Paulo, sob o nº 1.954.113. O Fundo foi registrado na CVM em 31 de julho de 2019 na CVM sob o código 0319039. O regulamento vigente do Fundo foi aprovado por meio do “*Instrumento Particular da Terceira Alteração do Regulamento do XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado em 10 de setembro de 2019 e registrado na mesma data, sob o nº 2.012.656, perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital do Estado de São Paulo (“Regulamento”). Adicionalmente, o Fundo foi registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto no “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros” vigente desde 23 de maio de 2019 (“Código ANBIMA”). Nos termos do artigo 41, parágrafo 1º, do Regulamento, e de acordo com a recomendação da Gestora, o Administrador do Fundo está autorizado a realizar a primeira emissão de cotas

independentemente de aprovação em assembleia geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, observado o capital máximo autorizado do Fundo no valor de R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais).

O Fundo realizou a distribuição pública da primeira emissão de Cotas, composta por 1.000.000 (um milhão) de Cotas, pelo valor unitário na Data de Emissão de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”). A oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão foi encerrada em 12 de setembro de 2019 (“Oferta Pública”). A Primeira Emissão e a Oferta Pública foram deliberadas e aprovadas pelo Administrador do Fundo por meio do “Instrumento Particular da Primeira Alteração do Regulamento do VX II – Fundo de Investimento Imobiliário” celebrado em 24 de julho de 2019.

Nos termos do Regulamento, os recursos do Fundo serão aplicados, conforme a opinião e indicação da Gestora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do Fundo se processará em atendimento aos seus objetivos, observando como política de investimentos realizar investimentos em: **(i)** Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI e as cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; **(ii)** valores mobiliários autorizados pela Instrução CVM 472, tais como Letras de Crédito Imobiliário – LCI, Letras Hipotecárias – LH, Letras Imobiliárias Garantidas – LIG e demais valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; **(iii)** debêntures não conversíveis, cédulas de debêntures não conversíveis, notas promissórias, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; **(iv)** cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento os itens supracitados e/ou subordinação de cotas em seu patrimônio líquido; e **(v)** limitado ao valor agregado de 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo na data do respectivo investimento, cotas de outros fundos de investimento imobiliário listados ou não listados na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3” e “Ativos Alvo”, respectivamente).

O Fundo, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Regulamento, ou enquanto não aplicar em Ativos Alvo, pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em outros ativos, que compreendem o investimento em **(i)** Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou de instituições financeiras autorizadas e supervisionadas pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”); **(ii)** Cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, e com liquidez diária; e/ou **(iii)** operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária.

A OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO FOI REALIZADA E LIDERADA PELA XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., JÁ QUALIFICADA, NA QUALIDADE DE COORDENADOR LÍDER DA OFERTA (“COORDENADOR LÍDER”), MEDIANTE ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 476, TENDO SIDO AUTOMATICAMENTE DISPENSADA DO REGISTRO PREVISTO NO ARTIGO 19, I DA LEI Nº 6.385, DE 7 DEZEMBRO DE 1976, CONFORME ALTERADA, JUNTO À CVM. DESTE MODO, A CVM NÃO ANALISOU OS DOCUMENTOS RELACIONADOS À REFERIDA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO. MAIORES INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO PODEM SER OBTIDAS JUNTO A ADMINISTRADORA, NOS DISPOSTOS NA SEÇÃO DESTE PROSPECTO INTITULADA “ATENDIMENTO AOS COTISTAS” (PÁGINA 97).

AS COTAS ESTÃO REGISTRADAS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, NO MERCADO DE BOLSA E/OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3, OBSERVADO O DISPOSTO NESSE PROSPECTO E NO REGULAMENTO.

Nos termos do Regulamento e do §2º do artigo 15º da Instrução CVM 476, as Cotas são negociadas no mercado secundário com investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País por meio da Resolução CMN nº 4.373, respeitadas eventuais vedações previstas na



regulamentação em vigor (“Investidores”).

Este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. As informações constantes do presente Prospecto estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto, quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas do Regulamento relativas ao objetivo do Fundo, à sua política de investimentos e à composição de sua carteira, bem como as disposições deste Prospecto que tratam dos fatores de risco aos quais o Fundo e o investidor estão sujeitos.

Não há garantias de que o tratamento tributário aplicável aos Cotistas, quando da amortização e/ou liquidação integral do valor investido, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo, vide Seção “*Tributação aplicável ao Fundo*”, na página 82 deste Prospecto.

O INVESTIMENTO NO FUNDO NÃO É INDICADO ÀQUELES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, COM PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE ANTECIPADO DAS COTAS.

Quaisquer solicitações de esclarecimentos sobre o Fundo devem ser feitas exclusiva e diretamente a Administradora ou à Gestora, nos endereços dispostos na seção deste Prospecto intitulada “*Atendimento aos Cotistas*” (página 97).

Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimento, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A



SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 58 E SEGUINTE.

A data deste Prospecto é 15 de dezembro de 2019.

ADMINISTRADORA



GESTORA



COORDENADOR LÍDER DA PRIMEIRA EMISSÃO



AVISOS IMPORTANTES:

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO DE ACORDO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, EM VIGOR DESDE 23 DE MAIO DE 2019, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE, DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A GESTORA DA CARTEIRA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA DO FUNDO, DA GESTORA DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU, AINDA DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

A ADMINISTRADORA E/OU A GESTORA PODEM RECEBER REMUNERAÇÃO PELA DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DOS FUNDOS DE INVESTIMENTO EM QUE O FUNDO APLICA, A QUAL PODE SER DIFERENCIADA EM FUNÇÃO DOS DIVERSOS FUNDOS DE INVESTIMENTO RECEBENDO APLICAÇÕES.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

A GESTORA (E/OU ADMINISTRADORA) DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA (E/OU ADMINISTRADORA) EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO, AS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO QUE TRATAM OS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

1.	INTRODUÇÃO	10
	DEFINIÇÕES	11
	CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO.....	20
2.	INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO	23
	Informações cadastrais do Fundo	24
	Histórico do Fundo	26
3.	CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	27
	Base Legal	28
	Forma de Condomínio	28
	Prazo	28
	Público-Alvo	28
	Objeto e Política de Investimento do Fundo	29
	Situações de Potencial Conflito de Interesse.....	31
	Principais Prestadores de Serviço do Fundo.....	32
	Taxa de Administração.....	41
	Substituição do Administrador e da Gestora	42
	Assembleia Geral de Cotistas	43
	Características das Cotas do Fundo	43
	Novas Emissões de Cotas e Capital Autorizado.....	47
	Política de Distribuição de Rendimentos.....	47
	Indicação dos Principais Fatores de Risco	48
	Liquidação do Fundo.....	49
	Encargos do Fundo	51
	Política de divulgação de informações relativas ao Fundo.....	53
4.	POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO	54
	Estratégia de Investimento do Fundo	55
5.	FATORES DE RISCO.....	58
	Riscos Macroeconômicos e Regulatórios.....	59
	Riscos do Fundo.....	60
	Risco dos Ativos Alvo.....	67
6.	TRIBUTAÇÃO.....	76
	Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo	77
	Tributação aplicável ao Fundo	82
7.	REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO	85
8.	IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	88
9.	RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES.....	90
10.	COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO.....	94
11.	ATENDIMENTO AOS COTISTAS.....	97
	Documentos e informações incorporados a este Prospecto por referência.	99
12.	ANEXOS	100
	Anexo I – Instrumento Particular de Constituição do Fundo.....	101
	Anexo II – Regulamento Consolidado do Fundo.....	102



1. INTRODUÇÃO

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

<u>“Administrador”</u>	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de fundos de investimento, por meio do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016.
<u>“ANBIMA”</u>	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<u>“Assembleia Geral de Cotistas”</u> ou <u>“Assembleia Geral”</u>	A assembleia geral de Cotistas do Fundo.
<u>“Ativos Alvo”</u>	Significam os seguintes ativos: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI e as cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (ii) valores

	mobiliários autorizados pela Instrução CVM 472, tais como Letras de Crédito Imobiliário – LCI, Letras Hipotecárias – LH, Letras Imobiliárias Garantidas – LIG e demais valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (iii) debêntures não conversíveis, cédulas de debêntures não conversíveis, notas promissórias, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (iv) cotas de outros FII que tenham como política de investimento os itens supracitados e/ou subordinação de cotas em seu patrimônio líquido; e (v) limitado ao valor agregado de 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo na data do respectivo investimento, cotas de outros FII listados ou não listados na B3.
<u>“Auditor Independente”</u>	Ernst & Young Auditores Independentes S.S., com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, 7º andar, Torre Norte, Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0001-25.
<u>“BACEN”</u>	Banco Central do Brasil.
<u>“B3”</u>	B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO, sociedade por ações de capital aberto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, n.º 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.346.601/0001-25.

<u>Base de Cálculo da Taxa de Administração</u>	Base de cálculo para a Taxa de Administração devida pelos Cotistas ao Administrador, consubstanciada em (i) Patrimônio Líquido do Fundo; ou (ii) valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as cotas de emissão 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 de emissão do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas de emissão do Fundo, como, por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários – IFIX.
<u>“Boletim de Subscrição”</u>	O documento que formaliza a subscrição de Cotas pelo Investidor.
<u>“CMN”</u>	Conselho Monetário Nacional.
<u>“CNPJ/ME”</u>	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<u>“Código Civil”</u>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações posteriores.
<u>“Código ANBIMA”</u>	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, em vigor

	desde 23 de maio de 2019.
<u>“Contrato de Gestão”</u>	O “Contrato de Prestação de Serviços de Gestão da Carteira do XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado em 10 de setembro de 2019, entre o Fundo, a Gestora e o Administrador, por meio do qual o Fundo contratou a Gestora para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo e outros serviços relacionados à tomada de decisão de investimentos pelo Fundo.
<u>“Cotas”</u>	Correspondem a frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo.
<u>“Cotistas”</u>	Os titulares de Cotas do Fundo.
<u>“Custodiante”</u>	O Administrador, conforme acima qualificado.
<u>“CVM”</u>	A Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Data de Emissão”</u>	No tocante à Primeira Emissão, é a data da primeira integralização de Cotas do Fundo.
<u>“Dia Útil”</u>	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

<u>“Direito de Preferência”</u>	O direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas, conforme estabelecido no Regulamento e nos demais documentos da respectiva emissão.
<u>“Emissão”</u>	A 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.
<u>“Encargos do Fundo”</u>	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Regulamento.
<u>“Fundo”</u>	XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 28.516.301/0001-91.
<u>“Gestora”</u>	XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA. , com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/ME sob nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013.
<u>“Governo”</u>	Governo da República Federativa do Brasil.

<u>“IGP-M”</u>	O Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<u>“Instituição Escrituradora”</u> ou <u>“Escrituador”</u>	O ADMINISTRADOR, conforme acima qualificado.
<u>“Instrução CVM 472”</u>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM 505”</u>	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM nº 555”</u>	A Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
<u>“Investidores”</u>	Significam os investidores do Fundo.
<u>“Investimentos Temporários”</u>	Nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM 472, os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em Novas Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.

<u>“IOF/Câmbio”</u>	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
<u>“IOF/Títulos”</u>	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;
<u>“IR”</u>	O Imposto de Renda.
<u>“Lei nº 6.404/76”</u> ou <u>“Lei das Sociedades por Ações”</u>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<u>“Lei nº 8.668/93”</u>	A Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<u>“Lei nº 11.033/04”</u>	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<u>“Novas Cotas”</u>	Eventuais novas Cotas de emissão do Fundo.
<u>“Oferta Pública”</u> ou <u>“Oferta”</u>	Significa qualquer oferta pública de Cotas do Fundo, a ser realizada de acordo com as normas regulamentares aplicáveis.

<u>“Outros Ativos”</u>	Significam os seguintes ativos: (i) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou de instituições financeiras autorizadas e supervisionadas pelo BACEN; (ii) cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM 555 e com liquidez diária; e/ou (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária.
<u>“Patrimônio Líquido”</u>	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<u>“Política de Investimento”</u>	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Regulamento e na Seção “3. Características do Fundo – Objeto e Política de Investimento do Fundo”, na página 29 deste Prospecto.
<u>“Primeira Emissão”</u>	A primeira emissão de Cotas do Fundo.
<u>“Regulamento”</u>	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada pelo “ <i>Instrumento Particular da Terceira Alteração do Regulamento do XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário</i> ”, celebrado em 10 de setembro de 2019 e registrado na mesma data, sob o nº 2.012.656, perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital do Estado de São Paulo.

<u>“Taxa de Administração”</u>	A taxa a ser paga pelos Cotistas ao Administrador, pelos serviços de administração do Fundo, compreendidas as atividades de administração, gestão, custódia, escrituração e controladoria e demais serviços previstos no artigo 29 da Instrução CVM 472, bem como as outras atividades descritas nos artigos 2º, 3º e 4º do Regulamento.
--------------------------------	--

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive na seção “5. Fatores de Risco” na página 58 deste Prospecto.

As estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, as expectativas atuais, estimativas das projeções futuras e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar o Fundo. Essas estimativas e declarações futuras estão baseadas em premissas razoáveis e estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que o Administrador e a Gestora atualmente dispõem.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, exemplificativamente:

- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- as alterações na conjuntura social, econômica, política e de negócios do Brasil, incluindo flutuações na taxa de câmbio, de juros ou de inflação, e liquidez nos mercados financeiros e de capitais;
- alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário e fatores demográficos e disponibilidade de renda e financiamento para aquisição de imóveis;
- alterações na legislação e regulamentação brasileiras, incluindo, mas não se limitando, as leis e regulamentos existentes e futuros, inclusive na legislação e regulamentação aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários;
- implementação das principais estratégias do Fundo; e
- outros fatores de risco apresentados na Seção “5. Fatores de Risco” na página 58 deste Prospecto.



Essa lista de fatores de risco não é exaustiva e outros riscos e incertezas que não são nesta data do conhecimento do Administrador e da Gestora podem causar resultados que podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro.

As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste Prospecto.

O Investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na Seção “5. Fatores de Risco” nas páginas 58 a 75 deste Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas declarações e estimativas neste Prospecto. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Administrador e a Gestora não assumem a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas



estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Administrador e/ou da Gestora.

Adicionalmente, os números incluídos neste Prospecto podem ter sido, em alguns casos, arredondados para números inteiros.



2. INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO

Informações Cadastrais e Histórico do Fundo

Informações cadastrais do Fundo

Identificação do Fundo	O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como base legal a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A constituição do Fundo foi aprovada por meio do “<i>Instrumento Particular de Constituição do VX II – Fundo de Investimento Imobiliário</i>”, celebrado em 26 de abril de 2017 pelo Administrador, o qual foi registrado junto ao 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital do Estado de São Paulo, sob o nº 1.954.113.
Regulamento	O regulamento vigente do Fundo foi aprovado por meio do “<i>Instrumento Particular da Terceira Alteração do Regulamento do XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário</i>”, celebrado em 10 de setembro de 2019 e registrado na mesma data, sob o nº 2.012.656, perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital do Estado de São Paulo.
Registro na CVM	O Fundo foi registrado na CVM em 31 de julho de 2019 na CVM sob o código 0319039.
Auditor Independente	Ernst & Young Auditores Independentes S.S., com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, 7º andar, Torre Norte, Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0001-25.
Escriturador das Cotas	A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada.
Diretor Administradora responsável	da Para fins do artigo 28, § 2º, da Instrução CVM 472, o Sr. Marcos Wanderley Pereira, brasileiro, casado, economista, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com pela



**supervisão
Fundo**

do escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, Jardim Paulistano, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, CEP 01.452-000, responsável direto pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo.

Histórico do Fundo

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como base legal a Lei nº 8.668, a Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A constituição do Fundo foi aprovada por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do VX II – Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado em 26 de abril de 2017 pelo Administrador, o qual foi registrado junto ao 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital do Estado de São Paulo, sob o nº 1.954.113, sendo que o Regulamento vigente do Fundo foi aprovado por meio do “*Instrumento Particular da Terceira Alteração do Regulamento do XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado em 10 de setembro de 2019 e registrado na mesma data, sob o nº 2.012.656, perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital do Estado de São Paulo.

O Fundo foi registrado na CVM em 31 de julho de 2019 na CVM sob o código 0319039.

Foram ofertadas, no âmbito da Primeira Emissão 1.000.000 (um milhão) de Cotas, com valor unitário de subscrição de R\$ 100,00 (cem reais) na data da primeira integralização de Cotas, perfazendo o montante total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) na Data de Emissão, em série única, sendo a Oferta Pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão regida pela Instrução CVM 476.

A Oferta Pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão foi automaticamente dispensada do registro previsto no artigo 19, I da Lei nº 6.385/76, junto à CVM. Deste modo, a CVM não analisou os documentos relacionados à referida oferta pública de distribuição. Maiores informações a esse respeito podem ser obtidas junto ao Administrador e à Gestora, nos endereços dispostos na seção deste Prospecto intitulada “Atendimento aos Cotistas” (página 97).



3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

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

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

Base Legal

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668/93, a Instrução CVM 472 e a Instrução CVM 400, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

Forma de Condomínio

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, cujo prazo de duração é indeterminado, o que implica a inexistência de uma data para o resgate das Cotas.

Prazo

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Público-Alvo

O Fundo, nos termos do artigo 1º, §3º do Regulamento, poderá receber recursos de investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que aceitem os riscos inerentes à Política de Investimento e cujo perfil de investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliário.

Objeto e Política de Investimento do Fundo

O Fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM 472, preponderantemente – assim entendido como mais de 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido do Fundo – por meio de investimento em **(i)** Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI e as cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; **(ii)** valores mobiliários autorizados pela Instrução CVM 472, tais como Letras de Crédito Imobiliário – LCI, Letras Hipotecárias – LH, Letras Imobiliárias Garantidas – LIG e demais valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; **(iii)** debêntures não conversíveis, cédulas de debêntures não conversíveis, notas promissórias, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; **(iv)** cotas de outros FII que tenham como política de investimento os itens supracitados e/ou subordinação de cotas em seu patrimônio líquido; e **(v)** limitado ao valor agregado de 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo na data do respectivo investimento, cotas de outros fundos de investimento imobiliário listados ou não listados na B3, a critério do gestor, em gestão ativa, e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, observada a Política de Investimento do Fundo disposta no Capítulo VII do Regulamento.

O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Outros Ativos

O Fundo, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos Encargos do Fundo ou enquanto não aplicar em Ativos Alvo, poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Outros Ativos, que compreendem o investimento em **(i)** Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou de instituições financeiras autorizadas e supervisionadas pelo BACEN; **(ii)** Cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM 555 e com liquidez diária; e/ou **(iii)** operações

compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária.

Imóveis na Carteira

Sem prejuízo da Política de Investimento do Fundo prevista no Capítulo VII do Regulamento, poderão eventualmente compor a carteira de investimentos do Fundo imóveis, gravados com ônus reais ou não, direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos Alvo e/ou os Outros Ativos, nas hipóteses de: **(i)** execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos Alvo de titularidade do Fundo e/ou **(ii)** renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos Alvo de titularidade do Fundo. Por isso, a carteira do Fundo poderá, eventualmente, ter bens imóveis em sua composição, os quais, por sua vez, deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo exigido nos termos da regulamentação aplicável.

Os bens imóveis e direitos reais eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no artigo 18, §4º do Regulamento serão titulados pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe, por si ou pela Gestora, administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas.

Limites de Concentração

A Gestora terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos Alvo e dos Outros Ativos da carteira do Fundo, desde que seja respeitada a Política de Investimento do Fundo, não tendo a Gestora nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta da ocorrência da concentração do Patrimônio Líquido do Fundo em valores mobiliários, conforme previsto no artigo 18, §6º do Regulamento.

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação específica, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas adicionalmente as disposições constantes no artigo 18, §6º do Regulamento.

No caso de investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos da regulamentação específica, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações sobre os critérios de concentração da carteira do Fundo, verificar o Artigo 18, §6º do Regulamento e respectivas alíneas.

Situações de Potencial Conflito de Interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e a Gestora, entre outros, dependem de aprovação prévia em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Adicionalmente, poderão ser contratados instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro da Gestora para prestação dos serviços de distribuição de Novas Cotas do Fundo, situação em que deverão ser observados os requisitos da Instrução CVM 472 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014.

Os atuais Cotistas aprovaram, em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 1º de outubro de 2019, a possibilidade de o Fundo adquirir certificados de recebíveis imobiliários e/ou outros valores mobiliários decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas e/ou distribuídas pela Gestora e/ou por pessoas a ela relacionadas, caracterizados como ativos em conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472 e do artigo 1º, §2º do Regulamento,



a exclusivo critério da Gestora. Apesar da aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, não é possível garantir que a aquisição de Ativos Alvo nas condições aprovadas não implicará em possíveis perdas ao Fundo decorrentes de eventual configuração de hipótese de conflito de interesses entre o Fundo e a Gestora. Caso a negociação dos Ativos Alvo, conforme aprovados pelos atuais Cotistas reunidos em Assembleia Geral, não seja feita em condições estritamente comutativas, o Fundo e os Cotistas poderão sofrer perdas patrimoniais relevantes.

Para mais informações veja a seção “5. Fatores de Risco” em Especial o Fator de Risco “Risco de Conflito de Interesses” na página 73 deste Prospecto.

Principais Prestadores de Serviço do Fundo

Administrador, Custodiante e Escriturador

O Fundo é administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016.

Breve Histórico

A Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. foi autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 550/15 em 08/01/2016 por meio do Ato Declaratório nº 14.820; a realizar custódia de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 542/13 em 30/08/2016 por meio do Ato Declaratório nº 15.208; e a realizar escrituração de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 543/13 em 07/12/2016 por meio do por meio do Ato Declaratório nº 15.382.

NOSSOS SERVIÇOS



No início de 2016 começou a operar como administrador fiduciário. Em 2016 e 2017, era e líder em serviços de agente fiduciário para CRIs e CRAs (<http://www.uqbar.com.br/download/UqbarAnuarioCRI2018.pdf>), e virou aquele ano com 10 fundos e R\$ 915.295.785,96 sob administração. Nesta data, a Vórtx possui sob administração 90 (noventa) fundos de investimento, que somam o patrimônio líquido aproximado de R\$ 11.000.000.000,00.

Na data deste Prospecto, a pessoa responsável pela administração dos Fundos é o Sr. Marcos Wanderley Pereira, cuja experiência profissional consiste no seguinte:

Marcos Wanderley Pereira: Formado em Economia pela Universidade Federal do Rio de Janeiro - UFRJ, com MBA em Finanças pelo IBMEC, é certificado pela ANBIMA CPA-20 e possui mais de 20 anos de experiência no mercado financeiro, tendo atuado como gerente de produtos no Banco Itaú e diretor executivo no Banco BTG Pactual.

Principais Atribuições do Administrador

O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e Política de Investimentos, ressalvados os poderes atribuídos à Gestora, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93 e na Instrução CVM 472, podendo abrir e movimentar contas bancárias, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, adquirir e alienar títulos pertencentes ao Fundo, desde que observadas **(i)** as recomendações da Gestora, e **(ii)** as

restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM 472, pelo Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Ainda, cabe ao Administrador **(i)** providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas de eventuais bens imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários (a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo; (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 ônus reais; **(ii)** manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (a) os registros de cotistas e de transferência de cotas de emissão do Fundo; (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas; (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do(s) representante(s) dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços previstos nos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472 que, eventualmente, venham a ser contratados; **(iii)** celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo; **(iv)** receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo; **(v)** custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo, se necessárias, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo; **(vi)** manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos Alvo e Outros Ativos adquiridos com recursos do Fundo; **(vii)** no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II por até 5 (cinco) anos contados do término do procedimento; **(viii)** dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, o Capítulo VII da Instrução CVM 472; **(ix)** manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo; **(x)** assegurar que as restrições estabelecidas pelo Artigo

7º da Lei 8.668/93 sejam registradas no registro de imóveis, e que as qualificações do imóvel e dos direitos de propriedade do Fundo incluam as ressalvas de que trata o Artigo 32, inciso II, da Instrução CVM 472; **(xi)** observar e cumprir as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; **(xii)** pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso no cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM 472, bem como por quaisquer outras autoridades reguladoras, nos termos da legislação e regulamentação aplicável; **(xiii)** controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da carteira de investimentos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros; **(xiv)** manter contratado um auditor independente; **(xv)** elaborar e apresentar as demonstrações financeiras do Fundo de acordo com o Regulamento e a regulamentação aplicável; **(xvi)** transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador; **(xvii)** empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando, inclusive, as medidas judiciais e/ou extrajudiciais cabíveis; **(xviii)** solicitar, se for o caso, a admissão das cotas de emissão do Fundo à distribuição e negociação em mercados administrados e operacionalizados pela B3; **(xix)** deliberar sobre a emissão de novas cotas pelo Fundo dentro do limite do Capital Autorizado, conforme orientação e recomendação da Gestora, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos da legislação vigente; **(xx)** realizar amortizações de Cotas e/ou distribuições de lucros, conforme orientação e recomendação da Gestora e nos termos do Regulamento; e **(xxi)** contratar as empresas responsáveis pela elaboração de laudos de avaliação, desde que aprovadas pela Gestora.

Gestor

Breve Histórico

O Fundo é gerido pela XP Vista Asset Management Ltda., sociedade empresária limitada com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), CEP 04543-907, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 12.794,

de 21 de janeiro de 2013, e inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98.

A Gestora é uma empresa do Grupo XP, que reúne a experiência e a flexibilidade de uma gestora especialista e independente com a estrutura de um grupo financeiro. Fundada em 2006, a Gestora conta com profissionais experientes no mercado financeiro. Focado na gestão de fundos de investimento, a Gestora possui mais de R\$ 20 (vinte) bilhões sob gestão distribuídos entre mais de 130 mil cotistas de diferentes perfis.

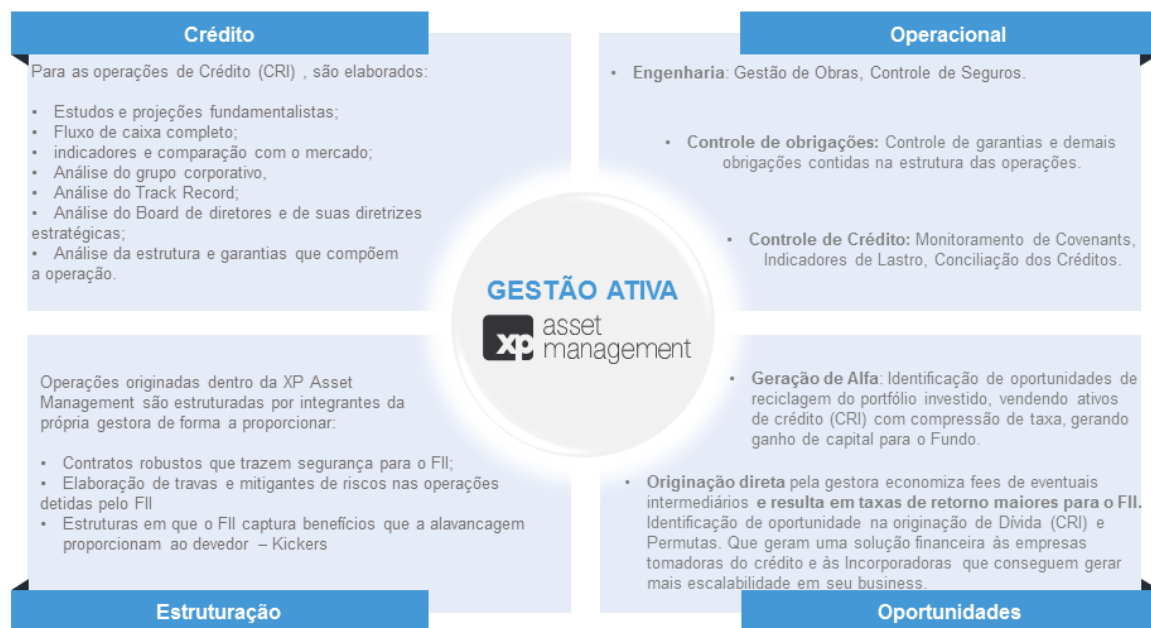
A Gestora é detentora do rating MQ2 da Moody's Investors Service, cuja avaliação "reflete o processo de investimento disciplinado da gestora com foco em resultados de longo prazo, o time de profissionais qualificados e experientes, e o suporte, compromisso e supervisão de seu controlador (...)". Como reconhecimento de sua performance e qualidade na gestão de recursos, a Gestora recebeu diversos prêmios nos últimos anos, entre os quais destacamos os concedidos pelo S&P e Valor econômico (2017), Revista Investidor Institucional (2016, 2015 e 2014), MQ2 Moody's Investor Services (2016), Exame (2016 e 2013), Revista Valor Investe (2015), e Revista IstoÉ Dinheiro (2014).

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.

Processo de Investimento



Gestão Ativa



Sumário da Experiência Profissional da Gestora

No que se refere à estratégia de fundos que investem em ativos imobiliários, a Gestora conta com uma equipe detentora dos currículos descritos a diante. Na data deste Prospecto Preliminar, a equipe imobiliária da Gestora é composta por:

- André Masetti: Responsável pela estratégia de Fundos Estruturados da XP Asset Management. Sócio do Grupo XP, possui mais de 10 anos de experiência no mercado financeiro. Anteriormente, foi associado da RB Capital Asset Management por 4 anos e trabalhou no family office do Grupo Ambev e Deloitte. É formado em Contabilidade (PUC-SP), tem o certificado de gestão financeira (CFM – Certificate in Financial Management) pelo Insper e a certificação CGA pela ANBIMA.
- Marcelo Hannud: Responsável pela originação dos fundos imobiliários de renda da XP Asset Management. Possui mais de 35 anos de experiência em real estate. Atuou como

investidor e co-incorporador junto a empresas do mercado, participando ativamente dos processos de originação, estruturação e desenvolvimento de projetos que totalizaram R\$ 8,5 bilhões de VGV. Foi também sócio fundador da empresa Developer, focada no desenvolvimento de projetos para o público de baixa-renda, e da empresa BemCasa, voltada para originação de oportunidades em real estate para fundos de Investimentos. Com foco patrimonialista, investe no segmento logístico desde 1999.

- Pedro Carraz: Sócio do Grupo XP, é responsável pela originação e gestão do fundo de shopping centers do núcleo de Fundos Estruturados da XP Asset Management. Possui mais de 11 anos de experiência no mercado imobiliário, tendo trabalhado na BRMalls durante 9 anos e meio, desde a criação da empresa em 2007. Passou pelas áreas de finanças corporativas, orçamento, operações, novos negócios e M&A, tendo participado de diversas operações estruturadas de financiamento, compra de terrenos, desenvolvimento de projetos e aquisições / vendas de ativos. Foi responsável pelas áreas financeira e comercial do Shopping Tijuca entre 2011 e 2012. É formado em Engenharia de Produção PUC-RJ e possui a certificação CGA pela ANBIMA.
- Felipe Teatini: Responsável pelo acompanhamento da performance e gestão dos shopping centers. Iniciou sua carreira em 2007 na SDA Gestão de Recursos, empresa especializada na gestão de fundos multimercado onde ficou por 7 anos. Em 2013 foi para a Vinci Partners onde trabalhou nas áreas de back office e wealth management da gestora por 2 anos. Em 2015 ingressou na BRMalls onde ficou por quase 3 anos na área de finanças corporativas, sendo responsável pela gestão do caixa e endividamento da Cia. No último ano atuou na equipe comercial do Shopping Jardim Sul em São Paulo/SP. É formado em Relações Internacionais pela UNESA (2011).
- Evandro Santos: Responsável pela gestão de fundos de CRI. Iniciou sua carreira na área de Modelagem e Precificação do Banco BTG Pactual. Foi Associate da Captalys Companhia de Investimentos na área de Análise de Crédito para pequenas e médias empresas. Ingressou na XP Investimentos em 2017, inicialmente responsável pela modelagem e precificação dos ativos das mesas de trading de Renda Fixa e Crédito Privado. É formado em Engenharia Eletrônica pelo Instituto Militar de Engenharia (IME-RJ) e possui a Certificação de Gestores da Anbima (CGA).

- Lucas Paravizo: Responsável pela controladoria dos fundos imobiliários da XPG. Possui mais de 8 anos de experiência em mercado de capitais com foco em imobiliário, tendo atuado por 2 anos como consultor na área de Internal Audit Risk and Compliance Services (IARCS) com foco em Major Projects Advisory (MPA) na KPMG e por 6 anos na área de Informações Gerenciais da RB Capital, com experiência em Societário, Fiscal, Controladoria, Gestão Financeira e Captação, Planejamento Estratégico, Orçamento e controle, Securitização, Gestão de Fundos e processos de M&A. É formado em Administração pela Universidade Federal de Viçosa (UFV), com MBA em Gestão Financeira, Controladoria e Auditoria pela Fundação Getúlio Vargas (FGV-SP).
- Samuel Evangelista: Responsável pela estruturação de ativos e fundos no núcleo de Fundos Estruturados da XPG. Possui mais de 4 anos de experiência no mercado financeiro, tendo trabalhado na RB Capital durante esse período. Passou um ano e meio na área de fundos de crédito estruturado e renda fixa no controle, análise, precificação e gerenciamento do portfólio de fundos. Também trabalhou na área de investimentos proprietários da RB Capital por mais de dois anos e meio na análise e estruturação de novos negócios com foco em projetos imobiliários e de infraestrutura, desde a modelagem financeira, interface com parceiros até estrutura fiscal, comitês de investimento e contratos da operação. É formado em Engenharia Mecânica-Aeronáutica pelo Instituto Tecnológico de Aeronáutica (ITA-SP).
- Larissa Gavioli: Responsável pela área de Engenharia da XP Asset Management. Iniciou sua carreira em 2011 na Cassol Pré-Fabricados, atuando na área de produção de empreendimentos de grande porte (shoppings, supermercados e galpões logísticos). Em 2012 foi para Construtora Rossi, onde atuou por quatro anos na área de planejamento físico e financeiro de obras residenciais e comerciais, desde o lançamento e estudo de viabilidade do empreendimento até o controle mensal da produção e reporte à diretoria da eficiência no uso de recursos e previsibilidade no resultado final do negócio. É formada em Engenharia Civil pela UFPR.
- Danilo Romeu: Responsável pela controladoria dos ativos de “tijolo” da XP Asset Management. Profissional com 10 anos de experiência na área de planejamento financeiro e controle, sendo 6 deles no setor de Real Estate. Em 2011, ingressou na Cipasa

Desenvolvimento Urbano, onde atuou por 5 anos na área de planejamento financeiro e controle, sendo 2 deles como gerente e responsável pela reestruturação financeira da companhia, análise de viabilidade econômica dos projetos e estudos de M&A. É formado em Administração de Empresas com ênfase em Finanças pela FECAP e possui MBA em Gestão Financeira, Controladoria e Auditoria pela FGV.

- Rodrigo Pavone: Responsável pela controladoria dos ativos de “tijolo” da XP Asset Management. Iniciou sua carreira na área de auditoria e consultoria contábil na Crowe Horwath em 2012, onde atuou por 5 anos prestando serviço em diversas empresas, sendo responsável pela carteira de clientes de tais segmentos: fundos de investimento, Holdings patrimoniais e Real Estate. As atividades consubstanciavam nos processamentos contábeis, análise das demonstrações financeiras, visando a melhor tomada de decisão dos gestores, planejamento tributário com base nas premissas adotadas pela companhia, acompanhamento de auditorias internas e externas, estruturação e gestão de equipe para projetos de situação especial. É formado em Ciências Contábeis pela Universidade Nove de Julho.

Principais Atribuições da Gestora

No âmbito do Fundo, a Gestora é a responsável por decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Alvo e Outros Ativos, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e no Regulamento. São atribuições da Gestora, conforme artigo 4º do Regulamento, a realização das seguintes atividades: **(a)** originação, análise, estruturação e diligência de investimentos em Ativos Alvo e Outros Ativos para o Fundo; **(b)** assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos Alvo e Outros Ativos, em nome do Fundo, de acordo com a Política de Investimento e o disposto na regulamentação aplicável; **(c)** gerenciamento de processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos Alvo do Fundo, a ser executada por meio de terceiros contratados pelo Fundo; **(d)** monitoramento de investimentos do Fundo em Ativos Alvo e em Outros Ativos; **(e)** execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos Alvo e Outros Ativos detidos pelo Fundo; **(f)** elaboração de propostas de investimento, reinvestimento e/ou

desinvestimento relacionadas a Ativos Alvo e/ou Outros Ativos para discussão interna, entre os membros de sua equipe; **(g)** elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos a ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo; **(h)** realização de propostas de emissão de novas cotas de emissão do Fundo ao Administrador, dentro do limite do Capital Autorizado, ou à Assembleia Geral de Cotistas, quando sujeitas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento; **(i)** votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Alvo e Outros Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo; **(j)** observar e fazer cumprir as disposições do Regulamento e cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; **(k)** solicitar ao Administrador a convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre itens que julgar necessário; **(l)** aprovar a empresa especializada e/ou especialista a ser contratada para a elaboração do laudo de avaliação, conforme aplicável; **(m)** enviar ao Administrador, sempre que solicitado, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do Fundo, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos; e **(n)** transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora.

Taxa de Administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades do Administrador, da Gestora, do Escriturador e do Custodiante, o Fundo pagará ao Administrador uma taxa de administração equivalente a equivalente a 1,00% (um inteiro por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, assegurado o valor mínimo equivalente a R\$40.000,00 (quarenta mil reais) por mês, exceto nos 3 (três) primeiros meses contados a partir da data da 1ª (primeira) integralização de cotas de emissão do Fundo (inclusive), em que a Taxa de Administração referente às cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo será equivalente a R\$18.700,00 (dezoito mil e setecentos reais) ao mês.

O Administrador voltará a adotar o Patrimônio Líquido do Fundo como Base de Cálculo da Taxa de Administração caso, a qualquer momento, as cotas de emissão do Fundo deixem de integrar os índices de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas de emissão do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume

financeiros das cotas de emissão do Fundo.

Exceto nos 3 (três) primeiros meses contados a partir da data da 1ª (primeira) integralização de cotas de emissão do Fundo (inclusive), a Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente, mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Os tributos incidentes sobre a Taxa de Administração serão arcados pelos seus respectivos responsáveis tributários, conforme definidos na legislação tributária aplicável. A Taxa de Administração será devida ao Administrador, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

O valor mínimo mensal da Taxa de Administração será atualizado anualmente, a partir do mês em que se deu o início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei.

Não haverá cobrança de taxa de saída ou de qualquer taxa de performance.

Remuneração da Gestora

Pelos serviços prestados ao Fundo, a Gestora fará jus a uma remuneração a ser descontada da Taxa de Administração, nos termos do Contrato de Gestão.

Remuneração do Escriturador

Pelos serviços prestados ao Fundo, o Escriturador fará jus a uma remuneração a ser descontada da Taxa de Administração.

Remuneração do Custodiante

Pelos serviços prestados ao Fundo, o Custodiante fará jus a uma remuneração a ser descontada da Taxa de Administração.

Substituição do Administrador e da Gestora

O Administrador e da Gestora podersão ser substituídos nas hipóteses de renúncia, destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, descredenciamento pela CVM e liquidação extrajudicial (exclusivamente em relação ao Administrador), observando o disposto na legislação e regulamentação aplicável, bem como as disposições constantes do Capítulo IV do Regulamento.

Assembleia Geral de Cotistas

Sem prejuízo das demais competências previstas no Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre: **(a)** demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador; **(b)** emissão de novas cotas; **(c)** alteração do Regulamento; **(d)** destituição e/ou substituição do Administrador, bem como sobre a escolha de seu substituto; **(e)** destituição da Gestora, bem como sobre a escolha de seu substituto; **(f)** fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; **(g)** dissolução e liquidação do Fundo quando não prevista e disciplinada no Regulamento; **(h)** eventuais reavaliações dos ativos integrantes da carteira do Fundo, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável; **(i)** alteração do prazo de duração do Fundo; **(j)** alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação; **(k)** apreciação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo; **(l)** alteração da Política de Investimento do Fundo; **(m)** aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável; **(n)** alteração da Taxa de Administração.

A Assembleia Geral de Cotistas instalar-se-á com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista e as deliberações serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, correspondendo cada cota de emissão do Fundo a 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal realizada na forma do artigo 31 do Regulamento, exceto com relação às matérias previstas nas alíneas “c”, “d”, “f”, “g”, “k”, “m”, e “n” acima, que dependem da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo tiver menos de 100 (cem) Cotistas.

Características das Cotas do Fundo



O Fundo realizou a distribuição pública da Primeira Emissão de Cotas, composta por 1.000.000 (um milhão) de Cotas, pelo valor unitário na Data de Emissão de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM 476.

A oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão foi encerrada em 12 de setembro de 2019.

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

As Cotas serão listadas no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3.

As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

O Fundo poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pela maioria simples de votos dos Cotistas presentes, nos termos do Artigo 26, Parágrafo 1º, inciso II, do Regulamento.

Sem prejuízo do disposto acima, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas ou alteração do Regulamento, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de Reais); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos.

No caso de novas emissões de Cotas do Fundo realizadas nos termos do parágrafo acima,

será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, o qual poderá ser cedido entre os próprios Cotistas ou terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

A Assembleia Geral de Cotistas: (a) poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no parágrafo abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável; e (b) deverá sempre deliberar acerca da aprovação de uma emissão em que seja permitida a integralização em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em Laudo de Avaliação.

Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta deverá ser fixado tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à Gestora a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação da Gestora.

No âmbito das emissões realizadas, os Cotistas poderão ou não ter o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, cabendo deliberação em Assembleia Geral de Cotistas. Fica desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos.

No âmbito das emissões de Cotas do Fundo realizadas dentro do limite do Capital Autorizado e caso a Assembleia Geral de Cotistas delibere pelo direito de preferência, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros.

As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas ou ao ato do Administrador que aprovou a nova emissão, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas ou da realização do ato, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas ou do ato.

A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável e no Regulamento.

As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

A cada cota corresponde um voto nas Assembleias Gerais do Fundo. De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Não há taxa de ingresso ou taxa de saída no Fundo.

Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira.

Não há limitação quanto à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por um único investidor.

Caso o investidor seja o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Não obstante a destinação exclusiva à Investidores Profissionais no âmbito da oferta das Cotas do Fundo, as Cotas serão negociadas no mercado secundário com investidores em geral, a partir da apresentação do presente Prospecto, conforme permissão prevista no §2º do art. 15 da Instrução CVM 476.

Novas Emissões de Cotas e Capital Autorizado

O Fundo, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, poderá promover emissões de novas cotas para captação de recursos adicionais, e os Cotistas poderão ou não ter o direito de preferência na subscrição de novas cotas de emissão do Fundo na proporção de suas respectivas participações. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos e obrigações iguais aos conferidos às cotas já existentes, observado que a Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais cotas, observado o disposto na legislação aplicável e no Regulamento.

Sem prejuízo da hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas ou alteração do Regulamento, desde que: **(a)** limitadas ao montante máximo de R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais); e **(b)** não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos. Neste caso, será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas cotas na proporção de suas respectivas participações, nos termos da Instrução CVM 472, o qual poderá ser cedido entre os próprios Cotistas ou terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

Política de Distribuição de Rendimentos

Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

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

junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes

O Fundo poderá, a critério do Administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuídos como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos.

Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará a data base de tal apuração para fins de determinação dos Cotistas que farão jus ao recebimento, a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por cota.

Farão jus aos rendimentos os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados nas contas de depósito mantidas pelo Custodiante no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração do rendimento.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Alvo e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Indicação dos Principais Fatores de Risco

- Risco de Conflito de Interesses, conforme descrito à página 73 deste Prospecto;
- Riscos de descontinuidade do investimento e descasamento de prazos, conforme descrito à página 61 deste Prospecto;
- Riscos de Crédito, conforme descrito à página 61 deste Prospecto;
- Risco de execução das garantias atreladas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, conforme descrito à página 68 deste Prospecto; e
- Risco relativo ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras,



conforme descrito à página 68 deste Prospecto.

Liquidação do Fundo

O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- I. caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso “VII” do Parágrafo 1º do Artigo 26 do Regulamento;
- II. desinvestimento de todos os Ativos Alvo;
- III. descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou da Gestora, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas não nomeie instituição habilitada para substituir o Administrador ou a Gestora, conforme o caso ou, ainda, por qualquer motivo a Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos do Regulamento; e
- IV. demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Alvo a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada e instalada para tal fim.

O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a conclusão da totalidade das vendas.

Encerrados os procedimentos referidos acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Sem prejuízo dos procedimentos previstos no Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis,

direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

Na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o Administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

A regra de constituição de condomínio prevista acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas no Regulamento.

As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Quando da liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

Encargos do Fundo

Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- I. a Taxa de Administração;
- II. taxas, inclusive decorrentes de registros e de comunicações a órgãos reguladores, 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, comunicações, publicações e outros expedientes de interesse do Fundo, tais como registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e editais, formulários e informações periódicas previstos no Regulamento ou na legislação pertinente;

- IV. gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda e distribuição;
- 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 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 nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- 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 de Cotistas;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. honorários da empresa de avaliação e demais gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; e
- XV. honorários e despesas relacionadas às atividades exercida pelo(s) Representante(s) dos Cotistas.

Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Quotistas.

Mensalmente, a partir da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas da 1ª (primeira) emissão e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

- I. pagamento dos encargos do Fundo descritos acima;
- II. pagamento de rendimentos aos Cotistas;
- III. pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e
- IV. formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas, nos termos do disposto no Regulamento.

Política de divulgação de informações relativas ao Fundo

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, todas as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

4. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

Estratégia de Investimento do Fundo

O Fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM 472, preponderantemente – assim entendido como mais de 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido do Fundo – por meio de investimento em (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI e as cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (ii) valores mobiliários autorizados pela Instrução CVM 472, tais como Letras de Crédito Imobiliário – LCI, Letras Hipotecárias – LH, Letras Imobiliárias Garantidas – LIG e demais valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (iii) debêntures não conversíveis, cédulas de debêntures não conversíveis, notas promissórias, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (iv) cotas de outros FII que tenham como política de investimento os itens supracitados e/ou subordinação de cotas em seu patrimônio líquido; e (v) limitado ao valor agregado de 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo na data do respectivo investimento, cotas de outros fundos de investimento imobiliário listados ou não listados na B3, a critério do gestor, em gestão ativa, e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, observada a Política de Investimento do Fundo disposta no Capítulo VII do Regulamento.

O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Outros Ativos

O Fundo, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos Encargos do Fundo ou enquanto não aplicar em Ativos Alvo, poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Outros Ativos, que compreendem o investimento em (i) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou de instituições financeiras autorizadas e supervisionadas pelo BACEN; (ii) Cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM 555 e com liquidez diária; e/ou (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez



diária.

Imóveis na Carteira

Sem prejuízo da Política de Investimento do Fundo prevista no Capítulo VII do Regulamento, poderão eventualmente compor a carteira de investimentos do Fundo imóveis, gravados com ônus reais ou não, direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos Alvo e/ou os Outros Ativos, nas hipóteses de: (i) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos Alvo de titularidade do Fundo e/ou (ii) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos Alvo de titularidade do Fundo. Por isso, a carteira do Fundo poderá, eventualmente, ter bens imóveis em sua composição, os quais, por sua vez, deverão ser avaliados por empresa especializada independente no prazo exigido nos termos da regulamentação aplicável.

Os bens imóveis e direitos reais eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo na forma permitida no artigo 18, §4º do Regulamento serão titulados pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe, por si ou pela Gestora, administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas.

Limites de Concentração

A Gestora terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos Alvo e dos Outros Ativos da carteira do Fundo, desde que seja respeitada a Política de Investimento do Fundo, não tendo a Gestora nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta da ocorrência da concentração do Patrimônio Líquido do Fundo em valores mobiliários, conforme previsto no artigo 18, §6º do Regulamento.

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação específica, aplicando-se as regras de desenquadramento e



reenquadramento lá estabelecidas, observadas adicionalmente as disposições constantes no artigo 18, §6º do Regulamento.

No caso de investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos da regulamentação específica, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações sobre a política de investimentos do Fundo, a composição atual da carteira e os critérios de concentração, verificar o Regulamento do Fundo, bem como os informes periódicos disponíveis no site da CVM.

5. FATORES DE RISCO

FATORES DE RISCO

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

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

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e 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, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Riscos Macroeconômicos e Regulatórios

(i) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas

políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente Distribuição de Rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

(ii) Riscos de mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágio, deságio e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

Riscos do Fundo

(iii) Riscos de não realização do investimento: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em

investimentos menores ou mesmo a não realização destes investimentos em Ativos Alvo 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 os resultados da Carteira do Fundo e o valor da Cota.

(iv) Riscos de descontinuidade do investimento e descasamento de prazos:

Determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar negativamente o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da Carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da Carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Alvo, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

(v) Riscos atrelados ao controle dos ativos investidos: O Administrador e a Gestora desenvolvem controle e acompanhamento dos ativos do Fundo, conforme aplicável. Todavia, pode não ser possível para o Administrador e/ou a Gestora identificarem falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

(vi) Riscos de crédito: Os ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de

pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

(vii) Risco de liquidez: Os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os FII são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

(viii) Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Alvo. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Alvo derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

(ix) Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, 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.

(x) Risco de diluição da participação do Cotista: 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 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.

(xi) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral: Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

(xii) Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores: É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da Distribuição de Rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários que eventualmente venham a compor a Carteira do Fundo estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários;

e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estejam em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

(xiii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

Os rendimentos distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o Artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- I. cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;
- II. (a) o cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
e
- III. o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Como as Cotas poderão vir a ser negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(xiv) Risco regulatório. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

(xv) Riscos de despesas extraordinárias: Em caso de excussão das garantias dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, este poderá se tornar proprietário dos imóveis dados em garantia. O Fundo, na qualidade de proprietário desses dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

(xvi) Risco operacional: Os Ativos Alvo e Outros Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com o Fundo por parte do Administrador, da Gestora, do Custodiante, da Instituição Escrituradora e do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com o Fundo, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração do Fundo, controladoria de ativos do Fundo e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

(xvii) Riscos de eventuais reclamações de terceiros: O Fundo poderá ser réu em processos arbitrais, administrativos e/ou judiciais nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos arbitrais, administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos arbitrais, administrativos e judiciais mencionados acima, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo que poderão incluir a necessidade de realização de aportes adicionais.

(xviii) Risco de desempenho passado. Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e a Gestora 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.

(xix) 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, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas, conforme o previsto no item III

do parágrafo 1º do artigo 26 do Regulamento. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

(xx) Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste. No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio 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.

Risco dos Ativos Alvo

(xxi) Riscos relacionados aos Ativos Alvo: Os pagamentos relativos aos Ativos Alvo e Outros Ativos, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Alvo envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Alvo acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Alvo, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão

condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a Carteira do Fundo.

(xxii) Risco de execução das garantias atreladas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI: O investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação ou os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira do Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Certificados de Recebíveis Imobiliários. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Certificados de Recebíveis Imobiliários pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal Certificado de Recebível Imobiliários. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias destes ativos poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

(xxiii) Risco relativo aos Certificados de Recebíveis Imobiliários, às Letras de Crédito Imobiliário e às Letras Hipotecárias: O Governo Federal frequentemente altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, Letras de Crédito Imobiliário – LCI e Letras Hipotecárias - LH. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade destes ativos para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. 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.

(xxiv) Risco relativo ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras. Os Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI poderão vir a ser

negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

(xxv) 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 pessoas física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único, prevê, ainda, que “desta forma, permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Apesar de as companhias securitizadoras emissoras dos CRI normalmente instituírem regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados por meio de termos de securitização, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo ora citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

(xxvi) 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.

(xxvii) Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação: Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Alvo e consequentemente o resultado do Fundo.

(xxviii) Risco de despesas extraordinárias: Em caso de excussão das garantias dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, este poderá se tornar proprietário dos imóveis dados em garantia. O Fundo, como proprietário desses imóveis, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

(xxix) Riscos ambientais: Em caso de excussão das garantias dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, este poderá se tornar proprietário dos imóveis dados em garantia. Há o risco que ocorram problemas ambientais nos referidos imóveis, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais Ativos Alvo situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(xxx) Risco das contingências ambientais: Considerando que o objetivo do Fundo é o de investir em Ativos Alvo que estão vinculados indiretamente a imóveis, eventuais contingências ambientais sobre os referidos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis, e/ou para os originadores dos direitos creditórios e, eventualmente, promover a interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Alvo, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade do Fundo.

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

(xxxii) Risco de sinistro: Em caso de excussão das garantias dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, este poderá se tornar proprietário dos imóveis dados em garantia. No caso de sinistro envolvendo a integridade física desses imóveis, 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. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

(xxxiii) Riscos de desvalorização dos Ativos Alvo e condições externas: O valor dos Ativos Alvo está sujeito a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

(xxxiv) Risco de derivativos: Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de *hedge* (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de *hedge* não tivessem sido contratadas.

(xxxv) Risco de descontinuidade: A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo Fundo.

O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

(xxxvi) Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Alvo: Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Administrador decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

(xxxvii) Risco de conflito de interesses: Os atos que caracterizem situações de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador e o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, o Fundo e a Gestora poderão contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em Conflito de Interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

Os atuais Cotistas aprovaram, em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 1º de outubro de 2019, a possibilidade de o Fundo adquirir certificados de recebíveis imobiliários e/ou outros valores mobiliários decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas e/ou distribuídas pela Gestora e/ou por pessoas a ele relacionadas, caracterizados como ativos em conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472 e do artigo 1º, §2º do Regulamento, a exclusivo critério da Gestora, desde que observadas as seguintes condições: **(a)** os ativos somente poderão ser adquiridos em mercado organizado; **(b)** quando adquiridos em mercado secundário, os ativos somente poderão ser adquiridos dentro de condições de mercado ou em ambiente de *central counterparty* (CCP); **(c)** quando adquiridos em mercado primário, os ativos deverão ser adquiridos dentro da estrutura do mercado de capitais, via *bookbuilding*, formação de preço por leilão, estrutura de segregação de responsabilidades, entre outros

mecanismos admitidos pela regulamentação aplicável e, em situações em que o Fundo for o investidor majoritário da oferta, deverá ser assegurado que a remuneração dos prestadores de serviço da oferta está em conformidade com aquela praticada no mercado; **(d)** o devedor dos ativos não poderá ser a própria instituição participante da oferta, o Administrador, a Gestora e/ou suas respectivas partes relacionadas; **(e)** a remuneração a ser paga ao estruturador e/ou ao distribuidor deverá seguir os padrões de mercado aplicáveis aos respectivos ativos à época de sua estruturação e/ou distribuição; e **(f)** a aquisição deverá seguir o disposto no artigo 18 do Regulamento, contando com parecer elaborado pela Gestora e enviado ao Administrador, nos termos do referido artigo.

Apesar da aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, não é possível garantir que a aquisição de Ativos Alvo nas condições aprovadas não implicará em possíveis perdas ao Fundo decorrentes de eventual configuração de hipótese de conflito de interesses entre o Fundo e a Gestora. Caso a negociação dos Ativos Alvo, conforme aprovados pelos atuais Cotistas reunidos em Assembleia Geral, não seja feita em condições estritamente comutativas, o Fundo e os Cotistas poderão sofrer perdas patrimoniais relevantes.

(xxxviii) Não existência de garantia de eliminação de riscos. A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, da Gestora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Ativos Alvo.

(xxxix) Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo. Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Alvo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Alvo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre

todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

(xl) 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 Alvo. 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 Alvo 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.

(xli) Risco de liquidez dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo: Caso o Fundo, por qualquer motivo, decida alienar ativos integrantes de sua carteira, poderá enfrentar dificuldade diante da pouca liquidez dos Ativos Alvo no mercado secundário. O mesmo também poderá ocorrer caso venham a ser executadas eventuais garantias atreladas aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

(xlii) Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções. O Fundo, o Administrador e a Gestora não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto 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 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.

(xliii) Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da Carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

6. TRIBUTAÇÃO

TRIBUTAÇÃO

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 Preliminar, sendo recomendável que os Cotistas do Fundo consultem seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

A. IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento.

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

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



Ademais, nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (um inteiro e 5 décimos 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. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio.

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

C. IR

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



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

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao Imposto sobre a Renda, à alíquota de 20% (vinte por cento), 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 Imposto sobre a Renda 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 do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“**CSLL**”).

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

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

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

(ii) Cotistas residentes no exterior

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

Todavia, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão 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 CMN nº 4.373/14. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (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.

Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17% (dezessete por cento), no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência previstos na Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1530, de 19 de dezembro de 2014), assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037/10.

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17% (dezessete por cento), conforme aplicável); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17% (dezessete por cento), conforme aplicável) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

Tributação aplicável ao Fundo

A. IOF/Títulos



As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

B. IR

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

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

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585.

C. Outras considerações

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

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404/76.

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 imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

7. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO



REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

Taxa de Administração

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades do Administrador, da Gestora, do Escriturador e do Custodiante, o Fundo pagará ao Administrador uma taxa de administração equivalente a equivalente a 1,00% (um inteiro por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, assegurado o valor mínimo equivalente a R\$40.000,00 (quarenta mil reais) por mês, exceto nos 3 (três) primeiros meses contados a partir da data da 1ª (primeira) integralização de cotas de emissão do Fundo (inclusive), em que a Taxa de Administração referente às cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo será equivalente a R\$18.700,00 (dezoito mil e setecentos reais) ao mês.

O Administrador voltará a adotar o Patrimônio Líquido do Fundo como Base de Cálculo da Taxa de Administração caso, a qualquer momento, as cotas de emissão do Fundo deixem de integrar os índices de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas de emissão do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiros das cotas de emissão do Fundo.

Exceto nos 3 (três) primeiros meses contados a partir da data da 1ª (primeira) integralização de cotas de emissão do Fundo (inclusive), a Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente, mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Os tributos incidentes sobre a Taxa de Administração serão arcados pelos seus respectivos responsáveis tributários, conforme definidos na legislação tributária aplicável. A Taxa de Administração será devida ao Administrador, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

O valor mínimo mensal da Taxa de Administração será atualizado anualmente, a partir do mês em que se deu o início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei.

Não haverá cobrança de taxa de saída ou de qualquer taxa de performance.



Remuneração da Gestora

Pelos serviços prestados ao Fundo, a Gestora fará jus a uma remuneração a ser descontada da Taxa de Administração, nos termos do Contrato de Gestão.

Remuneração do Escriturador de Cotas

Pelos serviços prestados ao Fundo, o Escriturador de Cotas fará jus a uma remuneração a ser descontada da Taxa de Administração.

Remuneração do Custodiante

Pelos serviços prestados ao Fundo, o Custodiante fará jus a uma remuneração a ser descontada da Taxa de Administração.



8. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS



IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Administrador	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano CEP 01452-000 - São Paulo - SP Website: www.vortex.com.br
Gestora	XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA. Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição CEP 04543-907 - São Paulo - SP Website: http://www.xpasset.com.br/
Custodiante e Instituição Escriuradora	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano CEP 01452-000 - São Paulo - SP Website: www.vortex.com.br
Assessores Legais da Gestora	MATTOS FILHO, VEIGA FILHO, MARREY JR. E QUIROGA ADVOGADOS Alameda Joaquim Eugênio de Lima, nº 447, Bela Vista CEP 01403-001 - São Paulo – SP Website: www.mattosfilho.com.br
Auditor Independente do Fundo	ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S Praia de Botafogo, nº 370, 8º andar CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ Website: https://www.ey.com/pt_br

9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES



Informações Sobre as Partes

Administradora

A Administradora é a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Para informações sobre a Administradora, ver Seção “**Principais Prestadores de Serviço do Fundo**” deste Prospecto (página 32).

Coordenador Líder

O Coordenador Líder da Primeira Emissão foi a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Para informações sobre o Coordenador Líder, ver Seção “**Principais Prestadores de Serviço do Fundo**” deste Prospecto (página 32).

Gestora

A Gestora do Fundo é a **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**

Para informações sobre a Gestora, ver Seção “**Principais Prestadores de Serviço do Fundo**” deste Prospecto (página 32).

Custodiante

O Custodiante é a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Auditor Independente

O Auditor Independente é a **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S**

Relacionamento entre as Partes Envolvidas com o Fundo e com a Oferta

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na Emissão mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o



Administrador, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Administrador não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

O Administrador e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador com a Gestora

Na data deste Prospecto Preliminar, o Administrador e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com a Gestora

O Coordenador Líder e a Gestora são empresas do grupo XP, ambas sob controle comum. Assim, o Coordenador Líder e a Gestora mantêm relacionamento comercial frequente. Nesse sentido, o Coordenador Líder atua como distribuidor por conta e ordem 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

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

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

Para mais informações veja a seção “5. Fatores de Risco” em Especial o Fator de Risco “Risco de conflito de interesses” na página 73 deste Prospecto.

Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e 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.

10. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO

Composição e Participação dos Cotistas do Fundo

Na data deste Prospecto, a composição e participação dos Cotistas é a seguinte:

Nº	Classificação dos Cotistas	Quantidade de Cotistas	Quantidade de Cotas Subscritas	Valor da Subscrição
1	Pessoas Físicas	44	750.000,0000	R\$75.000.000,00
2	Clubes de Investimento			
3	Fundos de investimento	3	204.000,0000	R\$20.400.000,00
4	Entidades de previdência privada			
5	Companhias seguradoras			
6	Investidores estrangeiros			
7	Instituições intermediárias participantes do consórcio de distribuição das Cotas			
8	Instituições financeiras ligadas a Administradora e/ou aos participantes do consórcio de distribuição das Cotas			
9	Demais instituições financeiras			
10	Demais pessoas jurídicas ligadas a Administradora e/ou aos participantes do consórcio			

	de distribuição das Cotas			
11	Demais pessoas jurídicas	3	46.000,0000	R\$4.600.000,00
12	(a) Administradores ou acionistas controladores da Administradora e/ou dos participantes do consórcio de distribuição das Cotas, (b) vinculada à Oferta, ou (c) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (a) e (b) acima.	-	-	-
13	Outros (especificar)			
	TOTAL	50	1.000.000,0000	R\$ 100.000.000,00



11. ATENDIMENTO AOS COTISTAS



ATENDIMENTO AOS COTISTAS

Para maiores esclarecimentos a respeito do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e deste Prospecto, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador e/ou da Gestora nos endereços indicados abaixo, sendo que o Prospecto se encontra à disposição dos investidores na CVM ou na B3 apenas para consulta e reprodução.

Administrador:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano
CEP 01452-000 - São Paulo - SP

At.: Marcos Wanderley Pereira
Telefone: (11) 3030-7174
E-mail: admfundos@vortex.com.br
Website: www.vortex.com.br

Gestora:

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte)
CEP 04543-907- São Paulo - SP

At.: André Masetti
Telefone: (11) 4871-4358
E-mail: ri@xpasset.com
Website: www.xpasset.com.br

Para acesso a este Prospecto, pelo Fundos.net, consulte: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto”)



B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901 - São Paulo - SP

Tel.: (11) 3233-2000

Fax: (11) 3242-3550

Website: <https://www.b3.com.br>

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: <http://www.b3.com.br> (neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Renda Variável”, localizar “fundos de investimentos” e selecionar “saiba mais”, clicar em “FIIs listados”, clicar em “XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto”).

Documentos e informações incorporados a este Prospecto por referência.

As informações referentes à situação financeira do Fundo, os informes mensais e trimestrais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes websites:

- CVM:

www.cvm.gov.br (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em “Informações de Regulados”; clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Consulta a Informações de Fundos”; clicar em “Fundos de Investimento Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário”; clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Tipo”, na linha do respectivo “Informe Mensal” e do respectivo “Informe Trimestral”, a opção de download do documento no campo “Ações”)

- Administrador:

www.vortex.com.br (neste website clicar em “Investidor”, depois clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida clicar em “FII XP Crédito Imobiliário” e, então, clicar no respectivo “Informe Mensal” e no respectivo “Informe Trimestral”)

12. ANEXOS



Anexo I – Instrumento Particular de Constituição do Fundo

[Instrumento de constituição integralmente reproduzido nas páginas abaixo]



Anexo II – Regulamento Consolidado do Fundo

[regulamento consolidado integralmente reproduzido nas páginas abaixo]