

XP SELECTION FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/ME: 30.983.020/0001-90

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 11 DE NOVEMBRO DE 2019**

- 1 DATA, HORA E LOCAL:** Realizada no dia 11 de novembro de 2019, às 15h30 horas, na sede da **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo (“**Administradora**”), na qualidade de instituição administradora do **XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII**, inscrito no CNPJ/ME nº 30.983.020/0001-90 (“**Fundo**”).
- 2 PRESENÇA:** Presente o único cotista do Fundo, conforme assinatura constante na Lista de Presença de Cotistas no Anexo I a esta ata, representando a totalidade das cotas emitidas pelo Fundo (“**Cotista**”), bem como os representantes legais da Administradora e da **XP Vista Asset Management Ltda.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, na qualidade de gestor do Fundo (“**Gestor**”).
- 3 CONVOCAÇÃO:** Dispensadas as formalidades de convocação mediante o comparecimento do Cotista do Fundo, conforme previsto na Cláusula 18.4 do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”).
- 4 MESA:** Presidida pelo Sr. Marcos Wanderley Pereira e secretariada pelo Sr. Lilian Cerqueira.
- 5 ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:
 - (i) A realização da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“**2ª Emissão**”), no montante de, no mínimo, 500.000 (quinhentas mil) cotas e, no máximo, 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) novas cotas (“**Cotas**”), sem prejuízo da possibilidade da emissão e distribuição de lote adicional de Cotas, todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada Cota, não considerando a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) (“**Preço de Emissão**”), totalizando, no mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) e, no máximo, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), sem prejuízo da possibilidade da emissão e distribuição de lote adicional de Cotas, na forma da regulamentação aplicável, a ser realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias

aplicáveis (“**Oferta**”), observadas as principais características indicadas no item 6(i) abaixo;

- (ii) A renúncia pelo Cotista ao direito de preferência de subscrição e integralização das Cotas, nos termos da Cláusula 12.4.2 do Regulamento;
- (iii) Nos termos da Cláusula 5.2.3 do Regulamento, a contratação da **XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78 (“**Coordenador Líder**”), para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, bem como a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas (“**Instituições Participantes da Oferta**”);
- (iv) Nos termos do artigo 31, inciso IV, da Instrução CVM 472, bem como das Cláusulas 6.6 e 7.1(xxiii)(b) do Regulamento, autorizar a Administradora a proceder com a contratação de serviços de formador de mercado para a distribuição das Cotas no âmbito da Oferta, mediante orientação do Gestor;
- (v) A alteração do Regulamento para inclusão na Cláusula 4.1 do Regulamento de disposição para esclarecer que, após a realização de uma oferta pública de novas cotas do Fundo, nos termos da Instrução CVM 400, será permitida a aquisição de cotas de emissão do Fundo por investidores em geral, a qual vigorará com a redação descrita no item 6(v)(a) abaixo;
- (vi) A alteração do Regulamento para alteração do objeto do Fundo, previsto na Cláusula 5.1 do Regulamento de forma a esclarecer que o objeto do Fundo é realizar investimentos imobiliários preponderantemente para a aquisição de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, a qual vigorará com a redação descrita no item 6(v)(b) abaixo;
- (vii) A alteração do Regulamento para exclusão da Cláusula 5.1.5 do Regulamento;
- (viii) A alteração do Regulamento para alteração da Cláusula 5.2.3 de forma a esclarecer que as situações que envolvam conflito de interesse já aprovado por meio de assembleia geral de cotistas, poderão ser concretizadas pelo Administrador e/ou Gestor, conforme o caso, sem a necessidade de nova aprovação em assembleia geral de cotistas, a qual vigorará com a redação descrita no item 6(v)(d) abaixo;
- (ix) A alteração do Regulamento para alteração da definição dos “Ativos de Liquidez”, bem como de outras disposições relacionadas à aplicação e utilização dos recursos do patrimônio do Fundo, previstos nas Cláusulas 5.5 e 5.5.2 do Regulamento, as quais vigorarão com as redações descritas no item 6(v)(e) abaixo;
- (x) A alteração do Regulamento para alteração da Cláusula 6.8 de forma a deixar claro que a contratação de terceiros para prestação de serviços em imóveis administrados

e geridos pelo Fundo somente ocorrerá na hipótese prevista na Cláusula 5.6 do Regulamento, a qual vigorará com a redação descrita no item 6(v)(f) abaixo,

- (xi) A alteração do Regulamento para inclusão da Taxa de *Performance*, com a consequente alteração da Cláusula 10.6 do Regulamento, a qual vigorará com a redação descrita no item 6(v)(g) abaixo;
- (xii) A alteração do Regulamento para alteração da periodicidade de pagamento de lucros, a partir de janeiro de 2020, para mensal, com a consequente inclusão da definição de “Lucros Mensais” do Anexo I ao Regulamento, bem como das Cláusulas 20.1, 20.2, 20.5, 20.6 e 20.8 do Regulamento, as quais vigorarão com as redações descritas no item 6(v)(h) abaixo;
- (xiii) Caso sejam aprovados os itens (v) a (xii) da Ordem do Dia, a ratificação e renumeração das demais cláusulas do Regulamento, conforme aplicável, cuja versão consolidada consta no Anexo II a esta ata;
- (xiv) A autorização à Administradora e ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente Ordem do Dia.

6 DELIBERAÇÕES: Instalada a Assembleia e após a discussão da matéria, o Cotista aprovou, por unanimidade, expressamente e sem quaisquer restrições:

- (i) A realização da Oferta e da 2ª Emissão, a ser realizada sob os seguintes termos e condições:
 - (a) **Quantidade Inicial de Cotas:** no mínimo, 500.000 (quinhentas mil) Cotas e, no máximo, 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) Cotas, sem prejuízo da possibilidade da emissão e distribuição de Cotas Adicionais (conforme abaixo definido);
 - (b) **Valor da Oferta:** no mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) e, no máximo, R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), sem prejuízo da possibilidade da emissão e distribuição de Cotas Adicionais (“**Valor da Oferta**”);
 - (c) **Cotas Adicionais:** o Valor da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento) (“**Cotas Adicionais**”), por decisão do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 2ª Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta (“**Lote Adicional**”);
 - (d) **Cotas Suplementares:** Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das cotas da Segunda Emissão, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400;
 - (e) **Registro para distribuição e negociação das Cotas:** As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA -

Sistema de Distribuição de Ativos (“**DDA**”), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das cotas da Segunda Emissão realizadas na B3;

- (f) **Público Alvo da Oferta:** A Oferta será destinada a: (i) “**Investidores Institucionais**”, quais sejam, investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (“**Instrução CVM 539**”), que sejam fundos de investimento, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem pedido de reserva em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, sendo vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011 (“**Instrução CVM 494**”); e (ii) “**Investidores Não Institucionais**”, quais sejam, pessoas físicas ou jurídicas, inclusive aqueles considerados investidores qualificados, nos termos da Instrução CVM 539, que sejam residentes, domiciliados ou com sede no Brasil e que não estejam compreendidos na definição de Investidores Institucionais;
- (g) **Preço de Emissão:** R\$100,00 (cem reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), definido com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo (“**Preço de Emissão**”);
- (h) **Preço de Subscrição:** corresponde ao somatório do Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária;
- (i) **Taxa de Distribuição Primária:** será devido pelos (i) Investidores Institucionais, adicionalmente ao Preço de Emissão, taxa em montante equivalente a 2,49% (dois inteiros e quarenta nove centésimos) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$102,49 (cento e dois reais e quarenta e nove centavos) por Cota (“**Taxa de Distribuição Institucional**”); e (ii) Investidores Não Institucionais, adicionalmente ao Preço de Emissão, taxa em montante equivalente a 3,32% (três inteiros e trinta e dois por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$103,32 (cento e três reais e trinta e dois centavos) por Cota (“**Taxa de Distribuição Não Institucional**” e, em conjunto com a Taxa de Distribuição Primária Institucional, “**Taxa de Distribuição**”). Os recursos da Taxa de Distribuição Primária serão utilizados para pagamento da comissão de estruturação e distribuição da Oferta devida ao Coordenador Líder, bem como às instituições que vierem a integrar o consórcio da Oferta. Os demais recursos remanescentes, caso

existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Cotas, serão revertidos em benefício do Fundo;

- (j) **Custos da Oferta:** Exceto pelos valores devidos a títulos de comissão de estruturação e distribuição da Oferta, bem como às instituições que vierem a integrar o consórcio da Oferta, os quais serão pagos com os recursos da Taxa de Distribuição Primária, o Gestor arcará com o custeio de toda e qualquer despesa relativa à Oferta, incluindo, mas não limitando aos custos relativos ao pagamento de taxas à CVM, B3 e ANBIMA, conforme o caso, à diagramação e elaboração dos documentos da Oferta, impressões, passagens aéreas e demais despesas vinculadas ao procedimento de estruturação e distribuição da Oferta;
- (k) **Distribuição Parcial e Valor Mínimo da Oferta:** Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Valor Mínimo da Oferta, correspondente a 500.000 (quinhentas mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), para a manutenção da Oferta (“**Valor Mínimo da Oferta**”). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;
- (l) **Colocação e Regime de distribuição das Cotas:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, com a participação das Instituições Participantes da Oferta, observados os termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;
- (m) **Investimento mínimo por Investidor:** no âmbito da Oferta, todo e qualquer
 - (i) Investidor Não Institucional deverá adquirir a quantidade mínima de 250 (duzentas e cinquenta) Cotas, que totalizam o investimento mínimo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), o qual não inclui a Taxa de Distribuição Não Institucional e R\$25.622,50 (vinte e cinco mil, seiscentos e vinte e dois reais e cinquenta centavos), considerando a Taxa de Distribuição Não Institucional; e
 - (ii) Investidor Institucional deverá adquirir a quantidade mínima de 250 (duzentas e cinquenta) Cotas, que totalizam o investimento mínimo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), o qual não inclui a Taxa de Distribuição Institucional e R\$25.830,00 (vinte e cinco mil, oitocentos e trinta reais), considerando a Taxa de Distribuição Institucional, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses a serem especificadas nos documentos da Oferta (“**Investimento Mínimo**”);
- (n) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas:** As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As

Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, observado o disposto nos documentos da Oferta;

- (o) **Destinação dos recursos captados:** Os recursos líquidos da Oferta serão destinados para a aquisição de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, nos termos do Regulamento;
 - (p) **Número de Séries:** série única;
 - (q) **Forma de Distribuição:** Pública, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis;
 - (r) **Direitos das Cotas:** As Cotas conferirão iguais direitos políticos e patrimoniais aos seus titulares, correspondendo cada Cota a 1 (um) voto nas assembleias gerais do Fundo. Nos termos do artigo 2º da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993, não é permitido resgate das Cotas pelos cotistas;
 - (s) **Período de Colocação:** Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro (“**Prazo de Colocação**”);
 - (t) **Coordenador Líder:** XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada; e
 - (u) **Demais Termos e Condições da Oferta:** os demais termos e condições da Oferta estarão previstos nos documentos da Oferta.
- (ii) A renúncia ao direito de preferência de subscrição e integralização das Cotas relacionadas à Oferta pelo Cotista, nos termos da Cláusula 12.4.2 do Regulamento;
 - (iii) Nos termos da Cláusula 5.2.3 do Regulamento, a contratação do Coordenador Líder, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, bem como a participação das Instituições Participantes da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas;
 - (iv) A autorização à Administradora a proceder com a contratação de serviços de formador de mercado para a distribuição das Cotas no âmbito da Oferta, sendo certo que o prestador de serviço deverá ser selecionado pelo Gestor;
 - (v) A alteração do Regulamento para:
 - (a) Nos termos da Cláusula 4.1 do Regulamento, alterar o público alvo do Fundo, para esclarecer que, após a realização de uma oferta pública de novas cotas do Fundo, nos termos da Instrução CVM 400, será permitida a aquisição de cotas de emissão do Fundo por investidores em geral, a qual vigorará com a seguinte nova redação:

“4 PÚBLICO ALVO

4.1 *O Fundo destina-se a pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento que entendam os riscos relacionados aos objetivos*

e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo, sendo certo que, (i) até que seja realizada oferta pública de novas cotas do Fundo nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), ou (ii) até que o Fundo apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”) somente poderão participar do Fundo, na qualidade de cotistas (a) investidores profissionais, conforme definido no artigo 9º-A da instrução da CVM nº 539, conforme alterada (“Instrução CVM 539”); e (b) investidores qualificados, conforme definido no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, mediante negociação no mercado secundário. Após a realização de oferta pública de novas cotas do Fundo nos termos da Instrução CVM 400, será permitida a aquisição de cotas do Fundo por investidores em geral.”

- (b) Nos termos da Cláusula 5.1 do Regulamento, alterar o objeto do Fundo, de forma a esclarecer que o objeto do Fundo é realizar investimentos imobiliários preponderantemente para a aquisição de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, a qual vigorará com a seguinte nova redação:

“5 OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

5.1 *O Fundo terá por objeto realizar investimentos imobiliários, objetivando, preponderantemente, a aquisição de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII) (“Cotas de FII”), e, complementarmente, a aquisição dos demais Ativos Alvo (conforme abaixo definido). A Gestora aplicará os recursos do Fundo com o objetivo de proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferindo ganho de capital a partir da negociação de tais Ativos Alvo.”*

- (c) Excluir a Cláusula 5.1.5 do Regulamento;
- (d) Nos termos da Cláusula 5.2.3 do Regulamento, alterar sua redação de forma a esclarecer que as situações que envolvam conflito de interesse já aprovado por meio de assembleia geral de cotistas poderão ser concretizadas pelo Administrador e/ou Gestor, conforme o caso, sem a necessidade de nova aprovação em assembleia geral de cotistas, a qual vigorará com a seguinte nova redação:

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

- (e) Alterar as Cláusulas 5.5 e 5.5.2 do Regulamento, para alteração da definição dos “Ativos de Liquidez”, bem como de outras disposições relacionadas à

aplicação e utilização dos recursos do patrimônio do Fundo, as quais vigorarão com as seguintes novas redações:

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

(i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de emissão do Tesouro Nacional ou de instituições financeiras autorizadas e supervisionadas pelo BACEN, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo; e

(ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo e desde que previsto na Política de Investimento do Fundo.

5.5.2 Os resgates de recursos da aplicação de Ativos de Liquidez só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados:

(i) pagamento de Taxa de Administração e Taxa de Performance (conforme abaixo definidos);

(ii) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo; e

(iii) investimentos em Ativos Alvo;

(iv) pagamento de distribuição de rendimentos aos cotistas;

(v) pagamento de despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos I, e IV do artigo 31 da Instrução CVM 472, encargos previstos no capítulo IX da Instrução CVM 472, bem como as despesas mencionadas no capítulo 11 deste Regulamento.”

- (f) Alterar a Cláusula 6.8 do Regulamento de forma a deixar claro que a contratação de terceiros para prestação de serviços em imóveis administrados e geridos pelo Fundo somente ocorrerá na hipótese prevista na Cláusula 5.6 do Regulamento, a qual vigorará com a seguinte nova redação:

“6.8 O Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, poderá contratar terceiros para prestar serviços ao Fundo, nos termos da regulamentação em vigor e exclusivamente na hipótese da Cláusula 5.6 deste Regulamento, inclusive para prestar o serviço de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes da carteira do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis, mediante solicitação e indicação do Gestor, caso aplicável.”

- (g) A alteração do Regulamento para inclusão da Taxa de Performance, com a consequente alteração da Cláusula 10.6 do Regulamento, a qual vigorará com a seguinte nova redação:

“10.6 Taxa de Performance. O Fundo pagará semestralmente, a partir de junho de 2020, taxa de performance equivalente a 20% (vinte inteiros por cento) de retorno e rendimentos auferidos pelo Fundo que excedam a variação do IFIX no período (**“Taxa de Performance”**), apurada no primeiro dia útil subsequente aos meses de junho e dezembro (**“Data de Apuração da Performance”**), calculada e provisionada por dia útil e paga no décimo dia útil subsequente aos meses de junho e dezembro (**“Data de Pagamento da Performance”**), conforme descrito a seguir:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(Resultados) - (IFIX)]$$

Onde:

VT Performance: Valor da Taxa de Performance devida, apurada na Data da Apuração de Performance;

IFIX: Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários;

Resultados:

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

Onde:

Valor da Cota: Valor da cota Contábil de fechamento do último dia útil da Data de Apuração de Performance;

Rendimentos: Somatório dos valores pagos aos Cotistas do Fundo a título de rendimentos, no período de apuração da Taxa de Performance, sendo certo que o primeiro período de apuração terá início em 31 de janeiro de 2020 e término na primeira Data de Apuração da Performance e os demais períodos de apuração considerarão os resultados pagos aos Cotistas do Fundo desde a data do último pagamento da Taxa de Performance até a data de pagamento da Taxa de Performance em questão;

VC Base: Valor inicial da cota do fundo apurado no dia 31 de janeiro de 2020, no caso do primeiro período de apuração da taxa de performance, ou o valor da cota contábil utilizada na última cobrança da Taxa de Performance efetuada somada aos resultados pagos até a última cobrança da Taxa de Performance, para os períodos de apuração subsequentes.

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

- (h) nos termos da Cláusula 20 do Regulamento, alterar a periodicidade de pagamento de lucros, a partir de janeiro de 2020, para mensal, com a consequente inclusão da definição de “Lucros Mensais” do Anexo I ao

Regulamento, bem como da Cláusula 20.1, 20.2, 20.5, 20.6 e 20.8 do Regulamento, as quais vigorarão com as seguintes novas redações:

*“20.1 Até janeiro de 2020 (exclusive), o Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite dos lucros contábeis acumulados apurado conforme a regulamentação aplicável (“**Lucros Semestrais**”), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A partir de janeiro de 2020 (inclusive), o Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite dos lucros contábeis acumulados apurado conforme a regulamentação aplicável (“**Lucros Mensais**”), com base em balanço ou balancete mensal apurado ao final de cada mês civil.*

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

(...)

20.5 O percentual mínimo a que se refere a Cláusula 20.1 acima será observado semestralmente ou mensalmente, conforme o caso, sendo que os adiantamentos realizados em periodicidade inferior poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

(...)

20.6 Farão jus aos Lucros Semestrais ou aos Lucros Mensais, conforme o caso, de que trata a Cláusula 20.1 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último dia útil do mês imediatamente anterior à data de distribuição dos Lucros Semestrais ou dos Lucros Mensais, conforme o caso, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, os quais serão pagos até o 10º (décimo) dia útil contado da data de apuração dos resultados, a ser informada no último dia útil de julho e no último dia útil de janeiro pela Administradora juntamente com o valor a ser pago por Cota.

(...)

20.8 O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Ativos Alvo, bem como de imóveis que eventualmente vierem a integrar o patrimônio do Fundo, poderá orientar o Administrador para reter até 5% (cinco por cento) dos lucros acumulados e apurados semestralmente ou mensalmente, conforme o caso, pelo Fundo.”

(...)

“Lucros Mensais: Tem a definição prevista na Cláusula 20.1 deste Regulamento.”

- (vi) Em decorrência da aprovação do item (v) da Deliberação, a ratificação das demais cláusulas do Regulamento que não foram expressamente alteradas neste ato, bem como sua respectiva versão consolidada, a qual encontra-se no Anexo II a esta ata;
- (vii) Autorização à Administradora e ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes das Deliberações.

7 ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a Assembleia, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi assinada pelo Presidente e Secretário abaixo indicados.

São Paulo, 11 de novembro de 2019.

Marcos Wanderley Pereira
Presidente

Lilian Cerqueira
Secretário

(Página de Assinaturas da Ata de Assembleia Geral de Cotistas do XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII, realizada em 11 de novembro de 2019)

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Administradora

XP Vista Asset Management Ltda.
Gestor

ANEXO I

A LISTA DE PRESENÇA DA ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO XP SELECTION FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, REALIZADA EM 11 DE NOVEMBRO DE 2019, ENCONTRA-SE ARQUIVADA NA SEDE DO ADMINISTRADOR

ANEXO II

REGULAMENTO CONSOLIDADO

REGULAMENTO

DO

XP SELECTION FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Datado
de
11 de novembro de 2019

ÍNDICE

CAPÍTULO 1.	DEFINIÇÕES.....	3
CAPÍTULO 2.	CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	3
CAPÍTULO 3.	PRAZO DE DURAÇÃO	3
CAPÍTULO 4.	PÚBLICO ALVO	3
CAPÍTULO 5.	OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO	4
CAPÍTULO 6.	PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	7
CAPÍTULO 7.	OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	8
CAPÍTULO 8.	VEDAÇÕES.....	13
CAPÍTULO 9.	SUBSTITUIÇÃO E DESCREDENCIAMENTO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	14
CAPÍTULO 10.	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE	16
CAPÍTULO 11.	ENCARGOS DO FUNDO.....	18
CAPÍTULO 12.	COTAS E CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	19
CAPÍTULO 13.	SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO.....	21
CAPÍTULO 14.	AMORTIZAÇÃO E RESGATE.....	21
CAPÍTULO 15.	PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.....	21
CAPÍTULO 16.	APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO	22
CAPÍTULO 17.	RISCOS.....	22
CAPÍTULO 18.	ASSEMBLEIA GERAL.....	23
CAPÍTULO 19.	CONFLITO DE INTERESSES.....	28
CAPÍTULO 20.	POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	28
CAPÍTULO 21.	POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....	30
CAPÍTULO 22.	ATOS E FATOS RELEVANTES	30
CAPÍTULO 23.	LIQUIDAÇÃO	30
CAPÍTULO 24.	TRIBUTAÇÃO	32
CAPÍTULO 25.	DISPOSIÇÕES FINAIS	32
ANEXO I –	DEFINIÇÕES DO REGULAMENTO	34
ANEXO II -	SUPLEMENTO DAS COTAS DO FUNDO.....	38

1 DEFINIÇÕES

- 1.1 Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles no **Anexo I**. Além disso: (i) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Regulamento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; e (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigentes, conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas.

2 CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

- 2.1 O Fundo, constituído como condomínio fechado, é regido pelo presente Regulamento e pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei nº 8.668/93**”) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
- 2.2 Para fins do artigo 23 do “*Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros*”, vigente desde 23 de maio de 2019 e das “*Diretrizes do Código de Administração de Recursos de Terceiros*”, vigente desde 11 de janeiro de 2019, o Fundo é classificado como “FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa”, segmento “Títulos e Valores Mobiliários”.

3 PRAZO DE DURAÇÃO

- 3.1 O prazo de duração do Fundo é indeterminado.

4 PÚBLICO ALVO

- 4.1 O Fundo destina-se a pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo, sendo certo que, (i) até que seja realizada oferta pública de novas cotas do Fundo nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), ou (ii) até que o Fundo apresente prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“**Instrução CVM 476**”) somente poderão participar do Fundo, na qualidade de cotistas (a) investidores profissionais, conforme definido no artigo 9º-A da instrução da CVM nº 539, conforme alterada (“**Instrução CVM 539**”); e (b) investidores qualificados, conforme definido no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, mediante negociação no mercado secundário. Após a realização

de oferta pública de novas cotas do Fundo nos termos da Instrução CVM 400, será permitida a aquisição de cotas do Fundo por investidores em geral.

5 OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

5.1 O Fundo terá por objeto realizar investimentos imobiliários, objetivando, preponderantemente, a aquisição de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário (FII) (“**Cotas de FII**”), e, complementarmente, a aquisição dos demais Ativos Alvo (conforme abaixo definido). A Gestora aplicará os recursos do Fundo com o objetivo de proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferindo ganho de capital a partir da negociação de tais Ativos Alvo.

5.1.1 Poderão integrar o patrimônio do Fundo os seguintes ativos (“**Ativos Alvo**”):

- (i) Cotas de FII;
- (ii) Letras de Crédito Imobiliário (LCI);
- (iii) Letras Imobiliárias Garantidas (LIG);
- (iv) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (v) Letras Hipotecárias (LH);
- (vi) Certificados de Potencial Adicional de Construção emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003 (CEPAC); e
- (vii) Cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo.
- (viii) Cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (ix) Ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs;
- (x) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIIs;

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

- 5.1.3 O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada (“**Instrução CVM 555**”), ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la. Não obstante, a Administradora e a Gestora deverão respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas na Instrução CVM 555.
- 5.1.4 Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos ativos financeiros de (i) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividade permitidas aos fundos de investimento imobiliário (FII) ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (ii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; e (iii) CRI e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.
- 5.2 A Administradora ou Gestora, conforme o caso, poderão, independentemente de prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo: (i) adquirir, alienar, realizar investimentos e desinvestimentos, a qualquer tempo, em Ativos Alvo; e (ii) alienar a terceiros, a qualquer tempo, os imóveis e direitos reais que venham a integrar o patrimônio do Fundo, conforme o disposto na Cláusula 1.6 abaixo.
- 5.2.1 Os cotistas, reunidos em assembleia geral, poderão fixar parâmetros de valor ou critérios para sua fixação, a serem observados pela Gestora na aquisição ou alienação dos Ativos Alvo, sem prejuízo da observância dos demais critérios previstos na política de investimentos do Fundo para a aquisição dos Ativos Alvo.
- 5.2.2 A aquisição e a alienação dos Ativos Alvo em condições e/ou valor diversos daqueles previamente estabelecidos por este Regulamento ou em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser previamente aprovadas pela assembleia de cotistas.
- 5.2.3 Exceto pelas hipóteses previamente aprovadas em assembleia geral de cotistas, cada situação que caracterize um conflito de interesses entre o Fundo, a Administradora e/ou a Gestora e suas Pessoas Ligadas (conforme abaixo definido) e/ou se enquadrem no artigo 34, da Instrução CVM 472, deverão ser previamente aprovadas em assembleia geral de cotistas, respeitados os quóruns previstos na Instrução CVM 472.
- 5.3 O Fundo poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou a terceiros interessados, observando-se o disposto neste Regulamento.
- 5.4 O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de encerramento de cada oferta pública de distribuição de cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento do Fundo.
- 5.5 A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos Alvo, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos seguintes ativos de liquidez (“**Ativos de Liquidez**”):

- (i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de emissão do Tesouro Nacional ou de instituições financeiras autorizadas e supervisionadas pelo BACEN, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo; e
 - (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo e desde que previsto na Política de Investimento do Fundo.
- 5.5.1** O Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimentos ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.
- 5.5.2** Os resgates de recursos da aplicação de Ativos de Liquidez só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados:
- (i) pagamento de Taxa de Administração e Taxa de Performance (conforme abaixo definidos);
 - (ii) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo; e
 - (iii) investimentos em Ativos Alvo;
 - (iv) pagamento de distribuição de rendimentos aos cotistas;
 - (v) pagamento de despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos I, e IV do artigo 31 da Instrução CVM 472, encargos previstos no capítulo IX da Instrução CVM 472, bem como as despesas mencionadas no capítulo 11 deste Regulamento.
- 5.6** Nas hipóteses de execução de garantias, pagamento ou liquidação de Ativos Alvo e/ou de renegociação de dívida decorrentes dos Ativos Alvo, o Fundo poderá vir a ter direitos reais em geral sobre imóveis, participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros títulos e valores mobiliários em sua carteira de investimento, ainda que sejam gravados por ônus reais de qualquer natureza. Nesta hipótese, os imóveis ou direitos reais que passarem a integrar o patrimônio do Fundo poderão ser alienados pela Administradora, conforme solicitado pela Gestora, sem a necessidade de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, considerando a oportunidade e conveniência da venda de tais ativos para os interesses do Fundo e de seus cotistas.
- 5.6.1** Na hipótese da Cláusula 5.6 acima, os imóveis ou direitos reais que passarem a integrar o patrimônio do Fundo podem estar localizados em quaisquer regiões do Brasil.
- 5.7** O objeto e a política de investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.
- 5.8** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguros ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

6 PRESTADORES DE SERVIÇOS

- 6.1** A administração do Fundo será realizada pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo (“**Administrador**”).
- 6.1.1** O Administrador será o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, nos termos da Lei nº 8.668/93 e na regulamentação aplicável.
- 6.1.2** O Administrador tem amplos poderes para administrar o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, sob orientação do Gestor, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.
- 6.2** A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pela **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), inscrita no CNPJ sob nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013 (“**Gestor**”), observado o disposto neste Regulamento, na regulamentação aplicável e no Contrato de Gestão.
- 6.3** A custódia dos Ativos Alvo que sejam títulos e valores mobiliários e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo será exercida por instituição prestadora de serviços de custódia devidamente habilitada para tanto (“**Custodiante**”), a qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.
- 6.3.1** Os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.
- 6.3.2** É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos de Liquidez ou dos Ativos Alvo que sejam títulos e valores mobiliários que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.
- 6.4** A escrituração de Cotas será exercida por instituição prestadora de serviço de escrituração de cotas devidamente habilitada para tanto (“**Escriturador**”).

- 6.5** Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços (“**Auditor Independente**”).
- 6.6** Os serviços de formação de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM 472, observado que é vedado ao Administrador e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo.
- 6.6.1** A contratação de partes relacionadas ao Administrador ou ao Gestor do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos dos artigos 32, §2º e 34 da Instrução CVM 472.
- 6.7** A distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre o Administrador e o Gestor, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.
- 6.8** O Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, poderá contratar terceiros para prestar serviços ao Fundo, nos termos da regulamentação em vigor e exclusivamente na hipótese da Cláusula 5.6 deste Regulamento, inclusive para prestar o serviço de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes da carteira do Fundo, bem como de exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis, mediante solicitação e indicação do Gestor, caso aplicável.
- 6.9** Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e, exclusivamente, por recomendação expressa do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo, com exceção do próprio Gestor, cuja destituição deverá ser objeto de deliberação de assembleia de geral de cotistas.

7 OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

- 7.1** O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e neste Regulamento:
- (i) celebrar os instrumentos relacionados à alienação ou à aquisição dos imóveis, a qualquer título, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, observado as sugestões e instruções dadas pelo Gestor;
 - (ii) na hipótese de execução de garantias, pagamento ou liquidação de Ativos Alvo e/ou de renegociação de dívida decorrentes dos Ativos Alvo, praticar todo e qualquer ato

relativo à gestão dos imóveis que eventualmente vierem a compor o portfólio do Fundo, nos termos do parágrafo 2º, do artigo 29 da Instrução CVM 472;

- (iii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos imóveis e direitos que eventualmente vierem a integrar o patrimônio do Fundo que tais imóveis: (a) não integram o ativo do Administrador; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas; (b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas; (c) a documentação relativa aos imóveis integrantes da carteira do Fundo 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, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;
- (v) observado o disposto nas Cláusulas 7.2(iii) e 7.2(iv) abaixo, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, sendo certo que o a representação do Fundo prevista na Cláusula 7.2(iii) caberá exclusivamente ao Gestor;
- (vi) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;
- (vii) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto neste Regulamento;
- (viii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, exceto na hipótese prevista na Cláusula 6.3.2;
- (ix) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iv) acima até o término de tal procedimento;
- (x) dar cumprimento aos deveres de informação previstos na Instrução CVM 472, bem como neste Regulamento;
- (xi) manter atualizada junto à CVM a lista de eventuais prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xii) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

- (xiii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, caso aplicável, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- (xiv) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo;
- (xv) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (xvi) observar única e exclusivamente as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimentos do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso;
- (xvii) conforme orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
- (xviii) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472;
- (xix) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;
- (xx) elaborar, com o auxílio do Gestor, os formulários com informações aos Cotistas nos modelos anexos à Instrução CVM 472;
- (xxi) elaborar, junto com as demonstrações contábeis semestrais e anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento;
- (xxii) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (xxiii) empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (a) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (b) Política de Investimento do Fundo; e (c) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas;

(xxiv) contratar, em nome do Fundo, por recomendação do Gestor, os seguintes serviços facultativos:

- (a) distribuição das Cotas do Fundo a cada nova oferta;
- (b) formador de mercado para as Cotas do Fundo;
- (c) consultoria especializada que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise e avaliação dos imóveis que eventualmente venham a integrar o portfólio do Fundo, na hipótese de execução de garantias, pagamento ou liquidação de Ativos Alvo e/ou de renegociação de dívida decorrentes dos Ativos Alvo, bem como dos demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e
- (d) na hipótese de execução de garantias, pagamento ou liquidação de Ativos Alvo e/ou de renegociação de dívida decorrentes dos Ativos Alvo, empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos imóveis que eventualmente venham a integrar o portfólio do Fundo, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização de tais imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento.

7.2 O Gestor deverá, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e assumidas no Contrato de Gestão:

- (i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar, alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, especialmente Cotas de FII, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (ii) na hipótese de execução de garantias, pagamento ou liquidação de Ativos Alvo e/ou de renegociação de dívida decorrentes dos Ativos Alvo, identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os imóveis que eventualmente poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, recomendando e instruindo o Administrador para aquisição ou alienação, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (iii) negociar e contratar os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez e contratar, em nome do Fundo, os intermediários para realizar operações em nome do Fundo, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação e contratação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, bem como à contratação de tais intermediários, qualquer que seja sua natureza, representando o Fundo, para todos os fins de direito, para essa finalidade;
- (iv) observado o disposto no inciso (iii) acima, orientar e instruir o Administrador a celebrar os demais contratos, negócios jurídicos e realizar todas as demais 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;

- (v) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, fiscalizando os serviços prestados por terceiros que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- (vi) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (vii) recomendar ao Administrador modificações neste Regulamento;
- (viii) na hipótese de execução de garantias, pagamento ou liquidação de Ativos Alvo e/ou de renegociação de dívida decorrentes dos Ativos Alvo, acompanhar e avaliar diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo), oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo;
- (ix) na hipótese de execução de garantias, pagamento ou liquidação de Ativos Alvo e/ou de renegociação de dívida decorrentes dos Ativos Alvo, discutir propostas diretamente ou por meio de terceiros, de locação dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo;
- (x) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;

conduzir e executar estratégia de desinvestimento do Fundo, observado o disposto nesse Regulamento, e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (xi) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos Alvo, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- (xii) representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias relativas aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xiii) encaminhar ao Administrador, nos 5 (cinco) dias úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome do Fundo, sem prejuízo do envio de informações adicionais que premitam ao Administrador o correto cumprimento de suas obrigações legais e regulamentares;
- (xiv) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472;
- (xv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de administrador e gestor do Fundo, respectivamente

- (xvi) quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas;
- (xvii) votar nas assembleias gerais dos imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo, caso seja condômino, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: <http://xpasset.com.br>;
- (xviii) implementar e manter, em documento escrito, o qual conterá as informações previstas no artigo 12 do Anexo III do Código ANBIMA, regras e procedimentos para a aquisição dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros, e seu acompanhamento na carteira do Fundo;
- (xix) observar e respeitar todas as demais regras e disposições previstas no Código ANBIMA em vigor.

O GESTOR 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 DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

7.3 O Administrador conferirá amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira os ativos listados na Política de Investimentos, de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

8 VEDAÇÕES

8.1 É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no país;
- (vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação

de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor ou consultor especializado, conforme o caso, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;

- (x) constituir ônus reais sobre os imóveis que eventualmente venham a integrar o patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

8.2 A vedação prevista no inciso “x” acima não impede a aquisição, nos termos da Cláusula 5.6 da Política de Investimento, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

8.3 O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

9 SUBSTITUIÇÃO E DESCREDECIMENTO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

9.1 Sem prejuízo do disposto nos artigos 37 e 38 da Instrução CVM 472, bem como no artigo 93 da Instrução CVM 555, o Administrador e/ou o Gestor será(ão) substituído(s) nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de renúncia ou de seu descredenciamento perante a CVM, nos termos deste Capítulo ou liquidação extrajudicial (exclusivamente em relação ao Administrador).

9.1.1 No caso de descredenciamento, a CVM deve nomear administrador e/ou gestor temporário, conforme o caso, até a eleição de novo administrador e/ou gestor temporário, conforme o caso.

9.2 Nos casos de renúncia ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar imediatamente após o recebimento de carta de renúncia ou a data de descredenciamento, conforme o caso, Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas: (i) o Administrador não poderá adquirir ou alienar os Ativos Alvo, sem que tal aquisição ou alienação seja aprovada pela Assembleia Geral; e (ii) o Administrador poderá contratar um consultor imobiliário para dar suporte e subsídio ao

Administrador, em relação aos imóveis que eventualmente venham a compor a carteira do Fundo.

- 9.3** Na Assembleia Geral que deliberar sobre a destituição do Administrador e/ou do Gestor, conforme o caso, deverá ser deliberada a contratação de novo gestor e/ou novo administrador, conforme o caso.
- 9.4** Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, a Assembleia Geral reunir-se-á para deliberar sobre a eleição de seu substituto imediatamente, que deverá ser convocada pelo Administrador, e poderá ocorrer também mediante convocação por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas, em qualquer caso, ou pela CVM, nos casos de descredenciamento.
- 9.5** Caso a Assembleia Geral referida nas Cláusulas 9.2 a 9.4 acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador e/ou gestor, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo administrador ou gestor eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá convocar nova Assembleia Geral para nova eleição ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.
- 9.5.1** Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação de que trata a parte final da Cláusula acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.
- 9.6** No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.
- 9.7** A não substituição do Gestor ou do Administrador: (i) até 120 (cento e vinte) dias contados da data da renúncia, substituição ou do descredenciamento; ou (ii) até 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral.
- 9.8** O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, ou o término do prazo indicado na Cláusula acima, o que ocorrer primeiro.
- 9.9** Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos imóveis e demais direitos integrantes do patrimônio do Fundo.
- 9.10** No caso de renúncia do Administrador ou do Gestor, este continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

- 9.11** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador ou do Gestor, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

10 TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE

- 10.1** O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração ("**Taxa de Administração**") composta de valor equivalente 1% a.a. (um por cento ao ano), calculados sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sendo assegurado um valor mínimo equivalente a R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por mês.

10.1.1 O valor base descrito acima será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA.

10.1.2 Para fins do cálculo da Taxa de Administração, será considerada base de cálculo ("**Base de Cálculo da Taxa de Administração**"):

- (i) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, ou
- (ii) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX).

10.1.3 O Administrador voltará a adotar o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo como Base de Cálculo da Taxa de Administração, caso, a qualquer momento, as cotas do Fundo deixem de integrar os índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo.

10.2 A Taxa de Administração engloba também os pagamentos devidos ao Gestor (conforme dispostos abaixo na Cláusula 10.5), ao Custodiante, ao Escriturador e ao banco liquidante a ser contratado no âmbito de emissões de cotas do Fundo, e não inclui valores correspondentes aos demais Encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

10.3 O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, sendo certo que correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

10.4 A Taxa de Administração será apropriada e paga mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo.

10.5 A remuneração do Gestor, na prestação dos serviços de gestão de carteira do Fundo, corresponderá ao remanescente da Taxa de Administração após o pagamento da

remuneração do Administrador, do Custodiante, e do Escriturador, conforme disposto no Contrato de Gestão.

- 10.6** O Fundo pagará semestralmente, a partir de junho de 2020, taxa de performance equivalente a 20% (vinte inteiros por cento) de retorno e rendimentos auferidos pelo Fundo que excedam a variação do IFIX no período ("**Taxa de Performance**"), apurada no primeiro dia útil subsequente aos meses de junho e dezembro ("**Data de Apuração da Performance**"), calculada e provisionada por dia útil e paga no décimo dia útil subsequente aos meses de junho e dezembro ("**Data de Pagamento da Performance**"), conforme descrito a seguir:

$$VT\ Performance = 0,20 \times [(Resultados) - (IFIX)]$$

Onde:

VT Performance: Valor da Taxa de Performance devida, apurada na Data da Apuração de Performance;

IFIX: Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários;

Resultados:

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

Onde:

Valor da Cota: Valor da cota Contábil de fechamento do último dia útil da Data de Apuração de Performance;

Rendimentos: Somatório dos valores pagos aos Cotistas do Fundo a título de rendimentos, no período de apuração da Taxa de Performance, sendo certo que o primeiro período de apuração terá início em 31 de janeiro de 2020 e término na primeira Data de Apuração da Performance e os demais períodos de apuração considerarão os resultados pagos aos Cotistas do Fundo desde a data do último pagamento da Taxa de Performance até a data de pagamento da Taxa de Performance em questão;

VC Base: Valor inicial da cota do fundo apurado no dia 31 de janeiro de 2020, no caso do primeiro período de apuração da taxa de performance, ou o valor da cota contábil utilizada na última cobrança da Taxa de Performance efetuada somada aos resultados pagos até a última cobrança da Taxa de Performance, para os períodos de apuração subsequentes.

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

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

- 10.8** O Fundo não terá taxa de saída.

11 ENCARGOS DO FUNDO

11.1 Além da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- (iii) gastos da distribuição primária das Cotas, observado o disposto na Cláusula 10.7 acima, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (iv) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (v) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio do Fundo;
- (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo;
- (vii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM 472. Por consultoria especializada mencionada no inciso II do artigo 31 da Instrução CVM 472, entende-se a prestação de serviços de diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos Imóveis, entre outros que o Administrador, sob orientação do Gestor, julgue necessário para subsidiá-lo no desempenho de suas atividades;
- (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções;
- (ix) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- (x) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11;
- (xi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral;
- (xii) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos pelo Fundo, se for o caso;
- (xiii) despesas com o registro de documentos em cartório;

- (xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472; e
- (xv) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integram a carteira do Fundo, observado o disposto neste Regulamento.

11.2 Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo pela regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário devem correr por conta do Administrador.

11.3 Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de (i) atividades de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; (ii) escrituração das Cotas; (iii) custódia dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez; e (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão deduzidos da Taxa de Administração, nos termos deste Regulamento.

12 COTAS E CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

12.1 O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe das Cotas.

12.2 As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

12.2.1 Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

12.3 A Primeira Emissão de Cotas do Fundo foi realizada nos termos do Suplemento constante no **Anexo II** a este Regulamento, que disciplinou, inclusive, a forma de subscrição e de integralização.

12.4 Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (i) limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.0000.000,00 (dez bilhões de reais); e (ii) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos ("**Capital Autorizado**").

12.4.1 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 contábil atualizado do 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 ao Gestor 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 do Gestor.

- 12.4.2** No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos da Cláusula 12.4 acima, será assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência na subscrição de referidas novas Cotas, nos termos da Instrução CVM 472, cujo exercício será concedido em prazo não superior a 10 (dez) dias úteis, na proporção de suas respectivas participações, de acordo com os termos e condições aprovados na Assembleia Geral de Cotistas ou no ato do administrador, conforme o caso, que aprovar referida nova emissão de Cotas.
- 12.4.3** Caso a Assembleia Geral delibere pelo direito de preferência, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros.
- 12.4.4** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.4 acima, a Assembleia Geral: (i) poderá deliberar, mediante reunião presencial ou consulta formal, sobre novas emissões das Cotas, inclusive em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas na Cláusula 12.4.1 acima, 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 (ii) deverá sempre deliberar, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do fundo, 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 elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472.
- 12.5** Não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, observado o disposto neste Regulamento.
- 12.6** As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas de emissão do Fundo, poderão estabelecer o público alvo para a respectiva emissão e Oferta.
- 12.7** As Cotas somente poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pela B3, conforme escolhido pelo Administrador.

 - 12.7.1** Para efeitos do disposto nesta Cláusula, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.
- 12.8** Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

- 12.9** Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

13 SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

- 13.1** A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

13.1.1 Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de Ofertas conduzidas nos termos da Instrução CVM 476, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão e Ciência de Risco, nos termos da regulamentação em vigor.

- 13.2** As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser fixada nos documentos da Oferta, nos termos do Boletim de Subscrição.

13.2.1 Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição.

14 AMORTIZAÇÃO E RESGATE

- 14.1** As Cotas poderão ser amortizadas, a critério do Administrador sob única e exclusiva orientação do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos.

- 14.2** A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo.

- 14.3** De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

15 PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

- 15.1** Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão de exclusiva responsabilidade do Administrador, e serão adquiridos pelo Administrador ou pelo Gestor, conforme o caso, em caráter fiduciário pelo Administrador, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo ao Administrador 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.

- 15.2** No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas neste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.
- 15.3** Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os imóveis eventualmente mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.
- 15.4** O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis que eventualmente venham a integrar do patrimônio do Fundo.

16 APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

- 16.1** O exercício social do Fundo tem início em 1º de janeiro de cada ano e término em 31 de dezembro do mesmo ano.
- 16.2** A apuração do valor dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez que sejam títulos e valores mobiliários, integrantes da carteira do Fundo, é de responsabilidade do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.
- 16.3** O critério de precificação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez que sejam títulos e valores mobiliários é reproduzido no manual de precificação dos ativos do Custodiante.
- 16.4** No caso de imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Administrador, pelo Gestor ou por empresa especializada.
- 16.5** Após o reconhecimento inicial, os imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/11, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do imóvel avaliado, a ser pelo Administrador sob orientação única e exclusiva do Gestor.
- 16.6** Caberá ao Administrador em conjunto com o Gestor, às expensas do Fundo, providenciar o laudo de avaliação especificado na Cláusula acima.

17 RISCOS

- 17.1** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM 472, bem como em eventual Prospecto do Fundo, conforme o caso, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

18 ASSEMBLEIA GERAL

18.1 Sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras do Fundo apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 17-A da Instrução CVM 472;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (iv) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- (v) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vi) dissolução e liquidação do Fundo;
- (vii) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (viii) apreciação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável;
- (ix) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) contratação de Formador de Mercado, se for o caso;
- (xi) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xii) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e
- (xiii) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM 472.

18.1.1 A realização de uma Assembleia Geral anual, para deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e somente poderá ser realizada, no mínimo, 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

18.1.2 O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração:

- (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do administrador ou dos prestadores de serviços do fundo, tais como alteração

na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e

- (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

18.1.3 As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) da Cláusula 18.1.2 devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

18.1.4 A alteração referida no inciso (iii) da Cláusula 18.1.2 deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

18.2 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia, bem como, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas.

18.2.1 A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias.

18.2.2 Para efeito do disposto na Cláusula acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação, sendo certo que a segunda convocação poderá ser realizada em conjunto com a primeira convocação, dentro dos prazos e limites estabelecidos pela regulamentação aplicável.

18.3 Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede. A correspondência encaminhada por correio eletrônico (*e-mail*) ou de correspondência física endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

18.4 Independentemente das formalidades previstas neste Capítulo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

18.5 O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas:

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

- 18.6** Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata a Cláusula 18.5 acima são, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d” da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no artigo 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.
- 18.7** Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata a Cláusula 18.5 acima incluem:
- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e
 - (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.
- 18.8** A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.
- 18.9** A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II da Instrução CVM 472. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. Cada Cota corresponderá ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.
- 18.9.1** O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pela Administradora em cada processo de consulta formal observando:
- (i) as assembleias gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e
 - (ii) as assembleias gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.
- 18.10** Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.
- 18.10.1** As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (v), (vi), (viii), (xii) e (xiii) da Cláusula 18.1 acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:
- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
 - (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

- 18.10.2** Os percentuais de que trata a Cláusula 18.10.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.
- 18.11** Somente poderão votar na assembleia geral os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.
- 18.12** É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido.
- 18.12.1** Ao receber a solicitação de que trata a Cláusula acima, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.
- 18.12.2** Nas hipóteses de solicitação de procuração, conforme previsto nesta Cláusula 18.12, o Administrador pode exigir: (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes. Sendo vedado ao Administrador: (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido; (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer outros documentos não previstos nesta Cláusula.
- 18.12.3** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome dos Cotistas, serão arcados pelo Fundo.
- 18.13** Não podem votar nas Assembleias gerais do Fundo:
- (i) o Administrador ou Gestor;
 - (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
 - (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
 - (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
 - (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
 - (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.
- 18.13.2** Não se aplica a vedação prevista nesta Cláusula quando:
- (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas na Cláusula 18.13 acima;

- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

18.14 Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

18.14.1 O pedido de que trata a Cláusula acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária.

18.14.2 O percentual de que trata a Cláusula acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

18.15 A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

18.15.1 A eleição do representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; e
- (ii) 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

18.15.2 O representante dos Cotistas terá prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, permitida a reeleição.

18.15.3 O representante dos Cotistas não fará jus a qualquer remuneração.

18.15.4 A função de representante dos Cotistas é indelegável.

18.15.5 Somente poderá exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26 da Instrução CVM 472:

- (i) ser Cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador, Gestor ou Custodiante, ou no controlador do Administrador, Gestor ou Custodiante em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

- (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador ou gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

18.15.6 O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

19 CONFLITO DE INTERESSES

- 19.1** Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.
- 19.2** Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses, ressalvadas as hipóteses da cláusula 18.13.2.

20 POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

- 20.1** Até janeiro de 2020 (exclusive), o Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite dos lucros contábeis acumulados apurado conforme a regulamentação aplicável ("**Lucros Semestrais**"), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A partir de janeiro de 2020 (inclusive), o Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite dos lucros contábeis acumulados apurado conforme a regulamentação aplicável ("**Lucros Mensais**"), com base em balanço ou balancete mensal apurado ao final de cada mês civil.
- 20.2** Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei 8.668/1993, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucros Semestrais ou Lucros Mensais, conforme o caso, auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição dos Lucros Semestrais ou Lucros Mensais, conforme o caso, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pelo Fundo.

- 20.3** Observada a obrigação estabelecida nos termos da Cláusula 20.1 acima, o Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.
- 20.4** O Gestor também poderá reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Alvo e demais Ativos de Liquidez, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.
- 20.5** O percentual mínimo a que se refere a Cláusula 20.1 acima será observado semestralmente ou mensalmente, conforme o caso, sendo que os adiantamentos realizados em periodicidade inferior poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.
- 20.6** Farão jus aos Lucros Semestrais ou aos Lucros Mensais, conforme o caso, de que trata a Cláusula 20.1 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último dia útil do mês imediatamente anterior à data de distribuição dos Lucros Semestrais ou dos Lucros Mensais, conforme o caso, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador, os quais serão pagos até o 10º (décimo) dia útil contado da data de apuração dos resultados, a ser informada no último dia útil de julho e no último dia útil de janeiro pela Administradora juntamente com o valor a ser pago por Cota.
- 20.7** Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos imóveis que eventualmente vierem a integrar sua carteira.
- 20.8** O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Ativos Alvo, bem como de imóveis que eventualmente vierem a integrar o patrimônio do Fundo, poderá orientar o Administrador para reter até 5% (cinco por cento) dos lucros acumulados e apurados semestralmente ou mensalmente, conforme o caso, pelo Fundo.
- 20.9** Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Alvo do Fundo.
- 20.9.1** Caso a Assembleia Geral prevista na Cláusula 20.9 acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de imóveis que eventualmente vierem a integrar o portfólio do Fundo e demais Ativos Alvo do Fundo, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez e/ou os imóveis que eventualmente vierem a integrar o portfólio do Fundo deverão ser alienados e/ou cedidos e, na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não ser suficiente para pagamento das despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.
- 20.10** O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Alvo e aos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança

dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar novos recursos no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

21 POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

21.1 O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM 472, nos prazos previstos na referida Instrução.

21.1.1 A divulgação de informações referidas neste Regulamento e na Instrução CVM 472, serão realizadas na página do Administrador na rede mundial de computadores (<https://www.vortex.com.br>), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

21.2 Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e realização de procedimentos de consulta formal.

21.3 Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

22 ATOS E FATOS RELEVANTES

22.1 Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos meios indicados neste Regulamento.

22.1.1 Para fins da cláusula acima, é considerado fato relevante qualquer ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- (i) na cotação das Cotas ou valores mobiliários a elas referenciados;
- (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

23 LIQUIDAÇÃO

23.1 O Fundo será liquidado exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento, ou nos demais casos previstos na legislação e regulamentação específicos.

- 23.2** A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, bem como demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo.
- 23.3** Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral que deliberou pela liquidação do Fundo.
- 23.4** Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.
- 23.5** Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos na Cláusula 23.4 acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota.
- 23.6** A Assembleia Geral deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos do Fundo para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.
- 23.7** Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, tais ativos serão entregues em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista nesta Cláusula serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) o Administrador deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.
- 23.8** Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer 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.
- 23.9** 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.

23.10 Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM,

- (i) no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:
 - (a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
 - (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME do Fundo;
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

24 TRIBUTAÇÃO

24.1 Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente. Entretanto, caso o Fundo 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 do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99. Adicionalmente, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, o Administrador envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

24.2 Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

24.3 O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

25 DISPOSIÇÕES FINAIS

25.1 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao *de cujus* ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

25.2 As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM 472 e demais regulamentações, conforme aplicável.

- 25.3** Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.
- 25.4** Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 11 de novembro de 2019

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO I – DEFINIÇÕES DO REGULAMENTO

Administrador	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
Ativos Alvo	Tem a definição constante da Cláusula 5.1.1 do Regulamento.
Ativos de Liquidez	Tem a definição constante da Cláusula 5.5 do Regulamento.
Auditor Independente	Tem a definição constante da Cláusula 6.5 do Regulamento.
BACEN	Banco Central do Brasil.
Base de Cálculo da Taxa de Administração	Tem a definição constante da Cláusula 10.1.2 do Regulamento.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Boletim de Subscrição	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
Capital Autorizado	Tem a definição constante da Cláusula 12.4 do Regulamento.
CNPJ/ME	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Código ANBIMA	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros”, vigente desde 23 de maio de 2019.
Código Civil Brasileiro	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Conflito de Interesses	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.
Contrato de Gestão	Significa o “ <i>CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE GESTÃO DA CARTEIRA DO XP SELECTION FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FI</i> ”, por meio do qual o Fundo contrata o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos pelo Fundo.

Cotas	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
Cotistas	Os titulares das Cotas, quando referidos em conjunto.
Custodiante	Tem a definição constante da Cláusula 6.3 do Regulamento.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Despesas Extraordinárias	Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos imóveis.
Dia Útil	Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Escriturador	Tem a definição constante da Cláusula 6.4 do Regulamento.
Formador de Mercado	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos deste Regulamento.
Fundo	XP SELECTION FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
Gestor	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), inscrita no CNPJ 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, ou outro que venha a substituí-lo.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

Instrução CVM 400	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 472	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 476	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
Instrução CVM 516	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Lucros Mensais	Tem a definição prevista na Cláusula 20.1 deste Regulamento.
Lucros Semestrais	Tem a definição prevista na Cláusula 20.1 deste Regulamento.
Oferta Pública	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM 400, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM.
Oferta Restrita	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM 476, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 476; e (iii) sujeitará os investidores profissionais à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na Instrução CVM 476.
Ofertas	Oferta Pública e Oferta Restrita, quando referidas em conjunto.
Pessoas Ligadas	Significa: I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Patrimônio Líquido do Fundo	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
Política de Investimento	Significa a política de investimento descrita neste Regulamento.
Primeira Emissão	A primeira emissão de Cotas do Fundo, que será regida pelo Suplemento constante do Anexo II desse Regulamento.
Primeira Liquidação	Significa a data da primeira integralização de Cotas do Fundo.
Prospecto	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
Regulamento	O presente regulamento do Fundo.
Suplemento	É o suplemento constante do Anexo II deste Regulamento e que contém as características da Primeira Emissão;
Taxa de Administração	Tem o significado a ela atribuído na Cláusula 10.1 deste Regulamento.
Taxa de Distribuição Primária	Conforme aplicável, a taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto da Oferta, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto da Oferta, a ser fixado a cada emissão de Cotas do Fundo, de forma a arcar com os custos de distribuição, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de Cotas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das Ofertas das Cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente e/ou (h) outros custos relacionados às Ofertas.
Termo de Adesão	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.

ANEXO II - SUPLEMENTO DAS COTAS DO FUNDO

Montante da Primeira Emissão: R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (“**Montante da Primeira Emissão**”).

Quantidade de Cotas: 300.000 (trezentas mil) cotas.

Preço de Subscrição: R\$ 100,00 (cem reais) por Cota. Não foi cobrada Taxa de Distribuição Primária na Primeira Emissão. Os gastos da distribuição primária da Primeira Emissão, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, foram devidos pelo Fundo.

Distribuição Parcial: Foi admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos do artigo 30, da Instrução CVM 400, observado que o montante mínimo a ser distribuído seria de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais). Não obstante, caso o montante colocado fosse superior ao Valor Mínimo de Distribuição e inferior ao Montante da Primeira Emissão, a eventual diferença entre o valor efetivamente colocado e o Montante da Primeira Emissão seria cancelado, por meio de alteração ao regulamento do Fundo, a qual seria objeto de deliberação pelos Cotistas do Fundo em Assembleia Geral de Cotistas (“**Distribuição Parcial**”).

Nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, o Investidor Profissional pode, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) da totalidade das Cotas ofertadas; e (ii) de uma proporção ou quantidade mínima das Cotas originalmente ofertadas, definida conforme critério do Investidor Profissional, mas que não poderia ser inferior ao Valor Mínimo da Distribuição.

No caso do item (ii) do parágrafo acima, o Investidor Profissional deveria, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretendia receber a totalidade das Cotas por ele subscritas ou quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Profissional em receber a totalidade das Cotas por ele subscritas.

Valor Mínimo da Distribuição

R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Número de Séries:

Única.

Forma de Distribuição:

Restrita, nos termos da Instrução CVM 476.

Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas:

e As Cotas foram totalmente subscritas durante o Período de Colocação. A integralização ocorreu à vista na data prevista nos documentos da Oferta da Primeira Emissão.

Tipo de Distribuição:

Primária.

Público Alvo:

A Oferta é destinada a investidores profissionais, conforme definido no artigo 9º-A da instrução da CVM nº 539, conforme alterada.

Período de Colocação:

24 (vinte e quatro) meses, contados da data de início da Oferta Restrita.

Coordenador Líder:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

Data de início da oferta da Primeira Emissão de Cotas 02 de julho de 2019

Data de encerramento da oferta da Primeira Emissão de Cotas 10 de julho de 2019