

Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária de Cotas de Emissão do
XP SELECTION FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 30.983.020/0001-90

no montante de, inicialmente,

R\$150.000.000,00

(cento e cinquenta milhões de reais)

Código ISIN das Cotas: BRXPSFCTF009

Código de Negociação das Cotas na B3: XPSF11

Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADOR



Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária de Cotas de Emissão do XP SELECTION FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 30.983.020/0001-90

no montante de, inicialmente,

R\$150.000.000,00

(cento e cinquenta milhões de reais)

Registro da Oferta na CVM sob o nº [•], em [•] de [•] de 2020
Código ISIN das Cotas: BRXPSFCTF009
Código de Negociação das Cotas na B3: XPSF11
Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários



O **XP SELECTION FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (“**Fundo**”), representado por seu administrador, **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica mantido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 8 de janeiro de 2016 (“**Administrador**”), está realizando uma oferta pública primária de até 1.500.000 novas cotas da segunda emissão do Fundo (“**Cotas**” e “**Segunda Emissão**”, respectivamente), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), todas nominativas e escriturais, com preço unitário de emissão de R\$100,00 por Cota (“**Valor da Cota**”), perfazendo o montante de, inicialmente, até R\$150.000.000,00 (“**Valor da Oferta**” e “**Oferta**” respectivamente), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”).

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 500.000 Cotas, perfazendo o valor mínimo de R\$50.000.000,00 (“**Valor Mínimo da Oferta**”). O Valor da Oferta poderá ser acrescido em até 20%, ou seja, em até R\$ 30.000.000,00, correspondente a até 300.000 Cotas, nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por decisão do Administrador e do Gestor (conforme abaixo definido), em comum acordo com o Coordenador Líder (conforme abaixo definido) (“**Lote Adicional**”), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Nos termos do artigo 10.7 do Regulamento, será devido pelos Investidores (conforme definido neste Prospecto Preliminar), adicionalmente ao Valor da Cota, taxa em montante equivalente a 3,33% do Valor da Cota, totalizando o valor de R\$ 3,33 por Cota, que contempla os custos de estruturação do Fundo, a Comissão de Estruturação (conforme definido neste Prospecto Preliminar) e a Comissão de Distribuição (conforme definido neste Prospecto Preliminar) (“**Taxa de Distribuição**”). Dessa forma, os Investidores deverão subscrever Cotas pelo Valor da Cota acrescido da Taxa de Distribuição (“**Preço da Cota**”).

Salvo exceções descritas na Seção “Termos e Condições da Oferta” (página 23), cada Investidor (conforme definido neste Prospecto Preliminar) deverá subscrever a quantidade mínima de 250 Cotas no âmbito da Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$25.000,00, o qual não inclui a Taxa de Distribuição (“**Aplicação Mínima Inicial**”).

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do “Instrumento Particular de Constituição do VX XVII – Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado pelo Administrador em 22 de junho de 2018, o qual foi registrado junto ao 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, sob o nº 9.003.885, em 25 de junho de 2018. O regulamento em vigor do Fundo (“**Regulamento**”) foi aprovado pelo atual cotista do Fundo, em assembleia geral extraordinária realizada em 11 de novembro de 2019 (“**AGC do Fundo**”).

A Oferta será realizada exclusivamente no Brasil, sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78 (“**Coordenador Líder**”), sob o regime de melhores esforços de colocação, inclusive com relação ao Lote Adicional, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 472, na Instrução CVM 400 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão (“**B3**”), convidadas a participar da Oferta (“**Participantes Especiais**”) e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “**Instituições Participantes da Oferta**”). Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor. O Coordenador Líder será a instituição intermediária líder da Oferta.

As Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos (DDA), administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.

A gestão da carteira do Fundo é realizada de forma ativa pela **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada pela CVM à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013 (“**Gestor**”).

O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 12 DE NOVEMBRO DE 2019, ESTANDO A OFERTA SUJEITA À PRÉVIA APROVAÇÃO E REGISTRO DA CVM. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO A COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO.

A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO “CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS” VIGENTE NA PRESENTE DATA.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM, A QUAL AINDA NÃO SE MANIFESTOU A SEU RESPEITO.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O “CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS”. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, E DA B3.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE COLOCAÇÃO DE COTAS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTA PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 57 A 67.

A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTA PROSPECTO PRELIMINAR QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO AOS ARTIGOS RELATIVOS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA PROSPECTO PRELIMINAR QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E OS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS.

TODOS OS COTISTAS, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÃO ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA E DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADOR



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES.....	3
SUMÁRIO DA OFERTA.....	13
IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DO GESTOR E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA	21
TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	23
CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	23
POSIÇÃO PATRIMONIAL DO FUNDO ANTES E APÓS A OFERTA	23
A OFERTA	23
AUTORIZAÇÕES	23
VALOR DA OFERTA	23
LOTE ADICIONAL	24
DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.....	24
REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS	24
PREÇO DE SUBSCRIÇÃO	24
FORMA DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO	25
LIMITE DE APLICAÇÃO EM COTAS.....	25
CARACTERÍSTICAS, VANTAGENS E RESTRIÇÕES DAS COTAS	25
PÚBLICO ALVO DA OFERTA.....	26
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	26
PERÍODO DE RESERVA	27
PERÍODO DE COLOCAÇÃO.....	27
PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO.....	28
REGISTRO DA OFERTA	28
PLANO DE DISTRIBUIÇÃO	28
OFERTA NÃO INSTITUCIONAL	30
CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL.....	31
OFERTA INSTITUCIONAL.....	32
CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL	33
DISPOSIÇÕES COMUNS À OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E À OFERTA INSTITUCIONAL.....	33
DATA DE LIQUIDAÇÃO	34
ALOCACÃO E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA	34
ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA	34
FORMADOR DE MERCADO	36
NEGOCIAÇÃO E CUSTÓDIA DAS COTAS NA B3	36
INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO	36
CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	37
REGIME DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS	37
INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA.....	37
COMISSONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER E DOS PARTICIPANTES ESPECIAIS	37
CÓPIA DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	38
VIOLAÇÃO DE NORMAS DE CONDUTA	38
CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA.....	39
DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA	41
OUTRAS INFORMAÇÕES.....	42
SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO.....	43
DECLARAÇÃO NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400	44
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	45

BASE LEGAL	45
PÚBLICO ALVO	45
DURAÇÃO	45
ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, ESCRITURAÇÃO, CONTROLADORIA E CUSTÓDIA	45
REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS	46
OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO.....	47
CARACTERÍSTICAS DAS COTAS	47
NOVAS EMISSÕES DE COTAS.....	47
OUTRAS TAXAS	48
AUDITORIA	48
HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS	48
POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS	49
POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	49
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E AUDITORIA	50
FATORES DE RISCO.....	57
FATORES DE RISCO RELATIVOS AO FUNDO E AOS ATIVOS	57
FATORES DE RISCO RELATIVOS À OFERTA.....	66
PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO COORDENADOR LÍDER.....	69
ADMINISTRADOR	69
GESTOR.....	69
COORDENADOR LÍDER	69
REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO	71
TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO	71
TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO.....	72
RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA.....	75
RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR COM O COORDENADOR LÍDER.....	75
RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR COM O GESTOR	75
RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR COM O AUDITOR INDEPENDENTE	75
RELACIONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER COM O GESTOR	75
RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR COM O CUSTODIANTE	76
RELACIONAMENTO DO GESTOR COM O CUSTODIANTE.....	76
RELACIONAMENTO DA INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA COM O CUSTODIANTE	76
RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR COM A INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA	76
RELACIONAMENTO DO GESTOR COM A INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA	76
RELACIONAMENTO DO AUDITOR INDEPENDENTE COM O COORDENADOR LÍDER	76
RELACIONAMENTO DO AUDITOR INDEPENDENTE COM O GESTOR.....	76

ANEXOS

Anexo I - Instrumento de Constituição do Fundo	79
Anexo II - Ata de Assembleia Geral do Fundo que aprovou a Segunda Emissão e a Oferta	143
Anexo III - Ata de Assembleia Geral do Fundo que aprovou o Regulamento	199
Anexo IV- Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	247
Anexo V Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	251
Anexo VI- Estudo de Viabilidade	255

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto Preliminar, os termos e expressões iniciados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados a eles atribuídos abaixo.

Outros termos e expressões iniciados em letra maiúscula e contidos neste Prospecto Preliminar que não tenham sido definidos nesta Seção terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

“ <u>Administrador</u> ”	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 8 de janeiro de 2016, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano.
“ <u>AGC do Fundo</u> ”	A assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo, realizada em 11 de novembro de 2019, na qual a Oferta e a Segunda Emissão foram aprovadas pelo atual cotista do Fundo, cuja ata foi protocolada para registro na CVM em 13 de dezembro de 2019.
“ <u>ANBIMA</u> ”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
“ <u>Anúncio de Início</u> ”	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
“ <u>Aplicação Mínima Inicial</u> ”	O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de R\$25.000,00, correspondente a 250 Cotas, o qual não inclui a Taxa de Distribuição, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 24 deste Prospecto Preliminar, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 31 deste Prospecto Preliminar.
“ <u>Assembleia Geral</u> ” ou “ <u>Assembleia Geral de Cotistas</u> ”	Assembleia geral de Cotistas do Fundo, conforme previsto no Capítulo 18 do Regulamento.
“ <u>Ativos Alvo</u> ”	Significam os seguintes ativos nos quais o Fundo, a critério do Gestor, poderá investir: (i) cotas de outros fundos de investimento imobiliário (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); (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; e (ix) ações ou quotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; e (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 FII.

“Ativos Alvo Conflitados”

Significam as cotas de FII, administrados pelo Administrador ou por pessoas a ele vinculadas ou geridos pelo Gestor ou por pessoas a ele vinculadas, conforme identificados no anexo à Procuração de Conflito de Interesses.

“Ativos de Liquidez”

Significam: (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.

“Auditor Independente”

Ernst & Young Auditores Independentes S.S., sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Norte, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob nº 61.366.936/0001-25.

“Aviso ao Mercado”

O aviso ao mercado da Oferta, divulgado em 19 de dezembro de 2019, nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, elaborado nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400.

“B3”

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, Centro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25.

“BACEN”

Banco Central do Brasil.

“Base de Cálculo da Taxa de Administração”

Tem o significado atribuído na página 46 deste Prospecto Preliminar.

“Boletim de Subscrição”

O documento que formaliza a subscrição das Cotas pelos Investidores.

“Capital Autorizado”

Tem o significado atribuído na página 47 deste Prospecto Preliminar.

“Carta Convite”

É a carta convite por meio da qual os Participantes Especiais manifestarão sua aceitação em participar da Oferta, concedendo mandato de representação válido e eficaz para que a B3 possa representá-los na celebração do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

<u>“CNPJ/ME”</u>	Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica mantido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil do Ministério da Economia.
<u>“Código ANBIMA”</u>	O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros.
<u>“Conflito de Interesses”</u>	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.
<u>“Comissão de Estruturação”</u>	O valor correspondente a 1% sobre o valor total colocado no âmbito da Oferta, calculado com base no Preço da Cota, considerando as Cotas Adicionais, se emitidas, a título de comissão de coordenação e estruturação.
<u>“Comissão de Distribuição Institucional”</u>	O valor correspondente a 1,25% sobre o valor total colocado no âmbito da Oferta Institucional, calculado com base no Preço da Cota, considerando as Cotas Adicionais, se emitidas, a título de comissão de remuneração dos canais de distribuição dos Investidores Institucionais.
<u>“Comissão de Distribuição Não Institucional”</u>	O valor correspondente a 2% sobre o valor total colocado no âmbito da Oferta Não-Institucional, calculado com base no Preço da Cota, considerando as Cotas Adicionais, se emitidas, a título de comissão de remuneração dos canais de distribuição dos Investidores Não-Institucionais.
<u>“Comissão de Distribuição”</u>	Significa a Comissão de Distribuição Institucional e a Comissão de Distribuição Não Institucional, em conjunto.
<u>“Contrato de Distribuição”</u>	O “Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas do XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII”, celebrado entre o Fundo, o Gestor e o Coordenador Líder em 17 de dezembro de 2019, com a finalidade de estabelecer os termos e condições da Oferta.
<u>“Contrato de Gestão”</u>	O “Contrato de Prestação de Serviços de Gestão da Carteira do XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII”, celebrado entre o Fundo e o Gestor em 04 de julho de 2019, por meio do qual o Fundo contratou o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos do Fundo.
<u>“Contrato de Prestação de Serviços de Formador de Mercado”</u>	O instrumento a ser celebrado no âmbito da prestação de serviços de formador de mercado, caso este venha a ser contratado no âmbito da Oferta, por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme as disposições das Regras de Formador de Mercado, com a finalidade de fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.
<u>“Coordenador Líder”</u>	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares.
<u>“Cotas”</u>	As cotas da Segunda Emissão do Fundo, sem considerar o Lote Adicional, todas nominativas e escriturais.

<u>“Cotas Adicionais”</u>	As 300.000 Cotas que poderão ser emitidas, conforme facultado pelo artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, a critério do Fundo, por decisão do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder.
<u>“Cotistas”</u>	Os titulares de Cotas do Fundo.
<u>“Critérios de Restituição de Valores”</u>	Quaisquer valores restituídos aos Investidores nos termos deste Prospecto Preliminar serão acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i> , a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.
<u>“Custodiante”</u>	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano.
<u>“CVM”</u>	Comissão de Valores Mobiliários.
<u>“Data de Liquidação”</u>	31 de janeiro de 2020, data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta, indicada na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 39 deste Prospecto Preliminar, caso o Valor Mínimo da Oferta seja atingido.
<u>“DDA”</u>	O Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
<u>“Despesas Extraordinárias”</u>	Tem o significado atribuído na página 61 deste Prospecto Preliminar.
<u>“Dias Úteis”</u>	Qualquer dia, exceto sábados, domingos ou feriados nacionais. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dias Úteis, conforme definição acima, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte e/ou caso as datas em que venham a ocorrer eventos no âmbito da B3 nos termos do Regulamento sejam em dias em que a B3 não esteja em funcionamento, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o dia imediatamente subsequente em que a B3 esteja em funcionamento.
<u>“Direito de Preferência”</u>	Nos termos do Regulamento, o atual cotista do Fundo renunciou ao direito de preferência previsto no artigo 12.4.2 do Regulamento no âmbito da Oferta.
<u>“Distribuição Parcial”</u>	Será admitida a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitado o Valor Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta serão canceladas.
<u>“Encargos do Fundo”</u>	Tem o significado atribuído na página 46 deste Prospecto Preliminar.
<u>“Estudo de Viabilidade”</u>	É o estudo de viabilidade da destinação dos recursos da presente Oferta, conforme constante do Anexo VI deste Prospecto.
<u>“FII”</u>	Fundo de investimento imobiliário, quando genericamente referido.

<u>“Formador de Mercado”</u>	Significa uma ou mais entidades prestadoras de serviços de formador de mercado que venha(m) a ser contratada(s) pelo Fundo, com a finalidade de fomentar a liquidez das Cotas do Fundo no mercado secundário, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme em vigor, do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3 e nos termos do Contrato de Prestação de Serviços de Formador de Mercado, exclusivamente às expensas do Fundo, conforme aprovado na AGC do Fundo.
<u>“Fundo”</u>	XP SELECTION FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 30.983.020/0001-90.
<u>“Gestor”</u>	XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013.
<u>“Informações do Fundo”</u>	Significam as informações periódicas e os documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo, inclusive fatos relevantes.
<u>“Instituição Escrituradora”</u>	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano.
<u>“Instituições Participantes da Oferta”</u>	Em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
<u>“Instrução CVM 400”</u>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM 472”</u>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM 494”</u>	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM 505”</u>	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM 555”</u>	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
<u>“Instrumento de Constituição do Fundo”</u>	Significa o “Instrumento Particular de Constituição do VX XVII – Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado pelo Administrador em 22 de junho de 2018, o qual foi registrado junto ao 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 9.003.885, em 25 de junho de 2018, por meio do qual a constituição do Fundo foi aprovada.
<u>“Investidores Institucionais”</u>	Significam os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da 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, que equivale à quantidade mínima de 10.000 Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

“Investidores Não Institucionais”

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.

“Investidores”

São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente, no âmbito da Oferta.

“IOF/Câmbio”

Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

“IOF/Títulos”

Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.

“IPCA”

Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

“IR”

Imposto de Renda.

“Lei 6.385”

Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.

“Lei 6.404”

Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

“Lei 11.033”

Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.

“Lei 8.668”

Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

“Lei 9.779”

Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.

“Lote Adicional”

São as Cotas Adicionais, que representam até 20% da totalidade das Cotas originalmente ofertadas, ou seja, até R\$ 30.000.000,00, correspondente a 300.000 Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado no âmbito da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Segunda Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas Adicionais, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, os mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a distribuição de tais Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.

<u>“Lucros Mensais”</u>	Tem o significado atribuído na página 49 deste Prospecto Preliminar.
<u>“Valor da Oferta”</u>	A Oferta terá o valor de, inicialmente, R\$ 150.000.000,00, na Data de Emissão, representado por 1.500.000 Cotas, sem considerar (i) a possibilidade de Lote Adicional; e (ii) a possibilidade de Distribuição Parcial.
<u>“Valor Mínimo da Oferta”</u>	O volume mínimo da Oferta será de R\$50.000.000,00, correspondente a 500.000 Cotas.
<u>“Oferta Institucional”</u>	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
<u>“Oferta Não Institucional”</u>	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
<u>“Oferta”</u>	A oferta pública de distribuição primária das Cotas do Fundo, no âmbito da Segunda Emissão.
<u>“Participantes Especiais”</u>	São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, que poderão ser convidadas a participar da Oferta por meio de Carta Convite, para auxiliarem na distribuição das Cotas, hipótese na qual deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, celebre um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
<u>“Pedido de Reserva”</u>	Significa cada formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, firmado por Investidores Não Institucionais durante o Período de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, observada a Aplicação Mínima Inicial.
<u>“Período de Colocação”</u>	Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até seis meses após a divulgação do Anúncio de Início.
<u>“Período de Reserva”</u>	Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre a data estimada de 27 de dezembro de 2019 e a data estimada de 27 de janeiro de 2020 (inclusive), observado que será admitido o encerramento do Período de Reserva a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, antes do referido prazo, caso ocorra a subscrição do Valor Mínimo da Oferta (desconsiderados os Pedidos de Reserva condicionados na forma do artigo 31 da Instrução CVM 400 e os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 39 deste Prospecto Preliminar.
<u>“Pessoas Vinculadas”</u>	Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes,

descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) administradores ou controladores das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

“Plano de Distribuição”

O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 28 deste Prospecto Preliminar.

“Política de Investimento”

Tem o significado atribuído na página 47 deste Prospecto Preliminar.

“Preço da Cota”

O Valor da Cota acrescido da Taxa de Distribuição.

“Procedimento de Alocação”

É o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Valor Mínimo da Oferta foi atingido, a alocação das Cotas e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas Adicionais, observado o disposto na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 31 deste Prospecto Preliminar, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Institucional”, na página 23 deste Prospecto Preliminar.

“Procuração de Conflito de Interesse”

Significam as procurações específicas que poderão ser outorgadas pelos Cotistas, com poderes para representá-los e votar em seu nome em Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição e/ou venda dos Ativos Alvo Conflitados, durante o prazo de duração do Fundo, com recursos captados no âmbito da Oferta, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que, nos termos da Instrução CVM 472, tais aquisições configuram potencial conflito de interesse, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador e pelo Gestor aos Cotistas, observado que tal procuração não poderá ser outorgada ao Gestor ou Administrador do Fundo ou a parte a eles vinculada. Da referida procuração, constará orientação de voto permitindo que o Cotista concorde ou não com o investimento, pelo Fundo, em Ativos Alvo Conflitados.

A Procuração de Conflito de Interesses ficará válida até o encerramento da assembleia de conflito de interesse e poderá ser revogada, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição e/ou venda dos Ativos Alvo Conflitados, mediante comunicação entregue ao Administrador do Fundo em sua sede (Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, São Paulo – SP).

<u>“Prospecto Definitivo”</u>	O prospecto definitivo da Oferta.
<u>“Prospecto Preliminar”</u>	Este prospecto preliminar da Oferta.
<u>“Prospecto”</u>	Indistintamente, este Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
<u>“Público Alvo da Oferta”</u>	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, acessados exclusivamente no Brasil, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento. No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição e/ou venda de Cotas por (i) clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM 494; e (ii) regimes próprios de previdência social. Não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.
<u>“Regulamento”</u>	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada pelo atual cotista do Fundo, em assembleia geral extraordinária realizada em 10 de dezembro de 2019.
<u>“Segunda Emissão”</u>	Esta segunda emissão de Cotas do Fundo.
<u>“Taxa de Administração”</u>	Tem o significado atribuído na página 46 deste Prospecto Preliminar.
<u>“Taxa de Distribuição”</u>	A taxa devida pelos Investidores no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 10.7 do Regulamento, adicionalmente ao Valor da Cota, em montante equivalente a 3,33% do Valor da Cota, totalizando o valor de R\$ 3,33 por Cota, que contempla os custos de estruturação do Fundo, a Comissão de Estruturação e a Comissão de Distribuição.
<u>“Taxa de Performance”</u>	Tem o significado atribuído na página 46 deste Prospecto Preliminar.
<u>“Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição”</u>	Significa o termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado pelos Participantes Especiais, representados pela B3, para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas no âmbito da Oferta.
<u>“Termo de Adesão ao Regulamento”</u>	Termo de adesão assinado pelos adquirentes das Cotas, mediante o qual declaram a adesão aos termos e condições do Regulamento e do Fundo.
<u>“Valor da Cota”</u>	R\$ 100,00 por Cota, com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 57 a 67 deste Prospecto Preliminar.

Fundo	XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII.
Administrador	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor	XP Vista Asset Management Ltda.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Autorizações	A Segunda Emissão e a Oferta foram aprovadas por meio da AGC do Fundo.
Valor Mínimo da Oferta	R\$50.000.000,00, correspondente a 500.000 Cotas, em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, observado o disposto no artigo 31 da Instrução CVM 400.
Valor da Oferta	O Valor da Oferta é equivalente ao valor total de até R\$ 150.000.000,00, na Data de Emissão, sem considerar (i) a possibilidade de Lote Adicional da Oferta; e (ii) possibilidade de Distribuição Parcial.
Valor das Cotas	R\$ 100,00 por cada Cota, definido com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo.
Ambiente da Oferta	As Cotas serão registradas para distribuição no mercado primário por meio do DDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição das Cotas liquidada financeiramente apenas por meio da B3.
Destinação dos recursos	Observada a política de investimentos do Fundo, 100% dos recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão destinados preponderantemente à aquisição, pelo Fundo, de cotas de FII e, complementarmente, nos demais Ativos Alvo, a serem selecionados pelo Gestor, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observado o previsto na Seção “Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos”, na página 26 deste Prospecto Preliminar. Para mais informações sobre a política de investimentos do Fundo, veja a Seção “Características do Fundo - Política de Investimento”, na página 47 deste Prospecto Preliminar.
Características, vantagens e restrições das Cotas	As Cotas do Fundo terão as condições e características indicadas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características, vantagens e restrições das Cotas”, na página 25 deste Prospecto Preliminar.
Preço de integralização por Cota	As Cotas serão integralizadas, na Data de Liquidação pelo Preço da Cota.
Data de emissão	A data de emissão das Cotas corresponderá à Data de Liquidação.
Regime de distribuição das Cotas	As Cotas objeto da Oferta, inclusive as Cotas Adicionais, caso venham a ser emitidas, serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Contrato de estabilização de preços e garantias de liquidez	Não será constituído fundo de sustentação de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta. O Fundo poderá contratar o Formador de Mercado para fomentar a liquidez das Cotas.
Distribuição parcial	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, observado o Valor Mínimo da Oferta, conforme as condições e características indicadas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 24 deste Prospecto Preliminar.
Forma de subscrição e integralização	As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos da B3, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Cotas pelo Preço da Cota, à vista, na Data de Liquidação, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a Seção “Termos e Condições da Oferta – Alocação e Liquidação da Oferta” na página 34 e seguintes deste Prospecto Preliminar.
Lote Adicional	O Fundo poderá, por meio do Gestor e do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir o Lote Adicional.
Procedimento de Alocação	Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total do Valor da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA AQUISIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NESTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 66 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.
Período de Colocação	O prazo de distribuição pública das Cotas é de até seis meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Plano de Distribuição	Para mais informações sobre o Plano de Distribuição, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 28 deste Prospecto Preliminar.
Reservas	Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, indicará no Pedido de Reserva, entre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever.

Período de Reserva	Para mais informações sobre o Período de Reserva, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Período de Reserva”, na página 27 deste Prospecto Preliminar.
Investidores Não Institucionais	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.
Oferta Não Institucional	Para mais informações sobre a Oferta Não Institucional, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 28 deste Prospecto Preliminar, e a Seção “Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional”, na página 30 deste Prospecto Preliminar.
Pessoas Vinculadas	Para mais informações sobre as Pessoas Vinculadas, veja a definição de Pessoas Vinculadas na Seção “Definições”, na página 3 deste Prospecto Preliminar.
Critério de colocação da Oferta Não Institucional	Para mais informações sobre a Oferta Não Institucional, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional”, na página 30 deste Prospecto Preliminar, e a Seção “Termos e Condições da Oferta – Critério de colocação da Oferta Não Institucional”, na página 31 deste Prospecto Preliminar.
Investidores Institucionais	Significam os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da 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, que equivale à quantidade mínima de 10.000 Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.
Oferta Institucional	Para mais informações sobre a Oferta Institucional, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 28 deste Prospecto Preliminar, e a Seção “Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional” na página 32 deste Prospecto Preliminar.
Critério de colocação da Oferta Institucional	Para mais informações sobre o critério de colocação da Oferta Institucional, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional”, na página 32 deste Prospecto Preliminar, e a Seção “Termos e Condições da Oferta – Critério de colocação da Oferta Institucional” na página 31 deste Prospecto Preliminar.
Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota, sendo que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas Adicionais) os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 66 DESTE PROSPECTO.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Outras Taxas

Não serão cobradas taxa de ingresso ou taxa de saída, observada a Taxa de Distribuição.

Instituição Escriuturadora

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Registro da Oferta

A Oferta será registrada na CVM, nos termos da Lei 6.385, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ora vigentes. O registro da Oferta na CVM foi requerido em 12 de novembro de 2019.

Negociação e custódia das Cotas na B3

As Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

A Instituição Escriuturadora será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

Data de Liquidação

A Data de Liquidação está prevista para ocorrer em 31 de janeiro de 2020.

Alocação e liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas pelo Coordenador Líder no âmbito do Procedimento de Alocação seguindo os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Valor Mínimo Oferta foi atingido; (ii) o Valor da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final, e alocará as Cotas de acordo com os critérios de colocação e rateio previstos neste Prospecto.

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação e a respectiva Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à B3 ou à Instituição Escrituradora, conforme o caso, até o 2º Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço da Cota, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto à B3 ou à Instituição Escrituradora, conforme o caso, ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Valor Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até cinco Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso sejam integralizadas Cotas no âmbito da Oferta em montante suficiente para que o Valor Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada, pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta

O Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 dias. Se a Oferta for

revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro. A rescisão do Contrato de Distribuição importará no cancelamento do registro da Oferta.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até cinco Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até cinco Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até cinco Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até cinco Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais, acessados exclusivamente no Brasil, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por (i) clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM 494; e (ii) regimes próprios de previdência social.

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

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

Aplicação Mínima Inicial

250 Cotas, totalizando a importância de R\$25.000,00, o qual não inclui a Taxa de Distribuição, por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 31 deste Prospecto Preliminar, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 24 deste Prospecto Preliminar.

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter patrimônio líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de tais fundos terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494, e por regimes próprios de previdência social. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 57 a 67 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Fatores de risco

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 57 A 67 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E À SUBSCRIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Informações adicionais

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às demais Instituições Participantes da Oferta, ao Gestor, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “Termos e Condições da Oferta – Outras Informações”, na página 42 deste Prospecto Preliminar.

**IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER,
DO GESTOR E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA**

ADMINISTRADOR	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202 CEP 01452-000 – São Paulo - SP At.: Marcos Wanderley Pereira Telefone: (11) 3030-7177 E-mail: mw@vortex.com.br ; juridicofundos@vortex.com.br Website: www.vortex.com.br
COORDENADOR LÍDER	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. Avenida Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares CEP 04543-010 – São Paulo - SP At.: Mercado de Capitais e Departamento Jurídico Telefone: (11) 4871-4448 E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br Website: www.xpi.com.br
GESTOR	XP Vista Asset Management Ltda. Avenida Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte) CEP 04543-010 - São Paulo - SP At.: André Masetti Telefone: (11) 4871-4358 E-mail: ri@xpasset.com.br Website: www.xpasset.com.br
INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202 CEP 01452-000 – São Paulo - SP At.: Flávio Scarpelli Telefone: (11) 3030-7177 E-mail: fs@vortex.com.br; escrituracao@vortex.com.br Website: www.vortex.com.br
CUSTODIANTE	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202 CEP 01452-000 – São Paulo - SP At.: Flávio Scarpelli Telefone: (11) 3030-7177 E-mail: fs@vortex.com.br; custodia@vortex.com.br Website: www.vortex.com.br
ASSESSOR LEGAL DO GESTOR	Lefosse Advogados Rua Tabapuã, nº 1227, 14º andar CEP 04533-014 – São Paulo – SP At.: Roberto Zarour Filho Telefone: (11) 3024-6100 E-mail: roberto.zarour@lefosse.com Website: www.lefosse.com

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR
LÍDER

Stocche Forbes Advogados
Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 4100, 10º andar
CEP 04538-132 – São Paulo - SP
At.: Marcos Canecchio Ribeiro
Telefone: (11) 3755-5464
E-mail: mribeiro@stoccheforbes.com.br
Website: www.stoccheforbes.com.br

AUDITOR INDEPENDENTE DO FUNDO

Ernst & Young Auditores Independentes S.S.
Av. Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Norte
CEP 04543-010 – São Paulo - SP
At.: Emerson Morelli
Telefone: +55 11 2573 4264
E-mail: emerson.morelli@br.ey.com
Website: www.ey.com/pt_br

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Cotas, é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo (29/11/2019)	Patrimônio Líquido do Fundo (29/11/2019)	Valor Patrimonial das Cotas (29/11/2019)
300.000	35.963.637,82	119,88

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização da totalidade das Cotas, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a Oferta ^(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas após a captação dos recursos da Oferta ^(*) (R\$)
1	500.000	800.000	85.964.000	107,45
2	1.500.000	1.800.000	185.964.000	103,31
3	1.800.000	2.100.000	215.964.000	102,84

^(*) Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 29 de novembro de 2019, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando o Valor Mínimo da Oferta.

Cenário 2: Considerando a distribuição do Valor da Oferta.

Cenário 3: Considerando a distribuição do Valor da Oferta e a emissão das Cotas Adicionais.

As potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas do Fundo em 29 de novembro de 2019, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO DE DILUIÇÃO IMEDIATA NO VALOR DOS INVESTIMENTOS” NA PÁGINA 57 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.**

A Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472, os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

A Oferta compreende inicialmente, 1.500.000 Cotas, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00, na Data de Emissão, totalizando o Valor da Oferta, sem considerar as Cotas Adicionais. Não será admitido lote suplementar na Oferta.

No âmbito da Oferta, será admitida a Distribuição Parcial das Cotas.

Autorizações

A Oferta e a Segunda Emissão foram aprovadas na AGC do Fundo.

Valor da Oferta

O Coordenador Líder, em conjunto com os Participantes Especiais, conforme o caso, realizará a distribuição pública do Valor da Oferta.

Lote Adicional

Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, o Valor da Oferta poderá ser acrescido do Lote Adicional.

Distribuição parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, observado o Valor Mínimo da Oferta.

As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Valor da Oferta; ou (ii) de uma quantidade igual ou maior do que o Valor Mínimo da Oferta e menor que o Valor da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva, conforme o caso.

Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial.

No caso de não colocação do Valor da Oferta e existência de subscrição condicionada, nos termos dos parágrafos acima, e desde que já tenha ocorrido a integralização de Cotas por parte dos Investidores, os valores já depositados serão devolvidos aos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até cinco Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até cinco Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Para mais informações sobre a distribuição parcial das Cotas, veja a seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da não colocação do Valor da Oferta”, na página 66 deste Prospecto Preliminar.

Regime de distribuição das Cotas

As Cotas objeto da Oferta, inclusive as Cotas Adicionais, caso venham a ser emitidas, serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder.

Preço de Subscrição

Os Investidores deverão subscrever Cotas pelo Valor da Cota acrescido da Taxa de Distribuição.

Os recursos da Taxa de Distribuição serão utilizados para pagamento da Comissão de Estruturação, Comissão de Distribuição Institucional e da Comissão de Distribuição Não Institucional 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.

Exceto pelos valores devidos a título de Comissão de Estruturação, Comissão de Distribuição Institucional e da Comissão de Distribuição Não Institucional, bem como às instituições que vierem a integrar o consórcio da Oferta, os quais serão pagos com os recursos da Taxa de Distribuição, o Gestor arcará com toda e qualquer despesa relativa à Oferta, incluindo, mas não se 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.

Forma de subscrição e integralização

As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos da B3, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Cotas deverão ser integralizadas pelo Preço da Cota, à vista, na Data de Liquidação, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Os Investidores considerados Pessoas Vinculadas deverão indicar em seus respectivos Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, bem como sua qualidade de Investidor Institucional ou Investidor Não Institucional.

Para mais informações sobre a Data de Liquidação das Cotas, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 39 deste Prospecto Preliminar.

Limites de aplicação em Cotas

O valor da Aplicação Mínima Inicial para subscrição de Cotas é de R\$25.000,00, correspondente a 250 Cotas, o qual não inclui a Taxa de Distribuição.

Não há limite máximo de aplicação em Cotas, respeitado o Valor da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar 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% das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da Lei 9.779.

Características, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas do Fundo (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vi) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela Instituição Escrituradora, em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Todas as Cotas subscritas e integralizadas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.

Sem prejuízo do disposto no subitem “i” acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos da legislação específica.

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

Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada ao Público Alvo da Oferta.

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

Os Investidores interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 57 a 67 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Segunda Emissão, à Oferta e as Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento.

Destinação dos recursos

Observada a Política de Investimentos do Fundo, 100% dos recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão destinados preponderantemente à aquisição, pelo Fundo, de cotas de FII e, complementarmente, nos demais Ativos Alvo, a serem selecionados pelo Gestor, na medida em que surgirem oportunidade de investimento. No caso da aquisição de Ativos Alvo Conflitados, será necessária a aprovação de tal aquisição em Assembleia Geral de Cotistas, tendo em vista o potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472.

Todas as disponibilidades financeiras do Fundo são aplicadas tendo por objeto principal o investimento para a aquisição de cotas de FII, desde que atendam aos critérios definidos na Política de Investimentos do Fundo. A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada em Ativos Alvo será aplicada, conforme os limites previstas na legislação aplicável, nos Ativos de Liquidez.

As aquisições de Ativos Alvo e Ativos de Liquidez serão realizadas pelo Fundo tendo em vista o volume captado no âmbito da Oferta. Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

A aquisição e/ou venda de Ativos Alvo Conflitados, é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia da maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (i) 25%, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 Cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 Cotistas. Portanto, como forma de viabilizar a aquisição e/ou venda dos Ativos Alvo Conflitados, pelo Fundo, será realizada uma Assembleia Geral de Cotistas após o encerramento dessa Oferta, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação da aquisição e/ou venda dos Ativos Alvo Conflitados pelo Fundo, durante o prazo de duração do Fundo, com recursos captados no âmbito da presente Oferta, até o limite de 100% do patrimônio líquido do Fundo, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada. Para tanto, o Administrador e o Gestor disponibilizarão aos Investidores uma minuta de Procuração de Conflito de Interesses que poderá ser celebrada, de forma facultativa, pelo Investidor no mesmo ato da ordem de investimento, da assinatura do Pedido de Reserva ou da assinatura do Boletim de Subscrição, outorgando, assim, poderes para representá-lo e votar em seu nome na referida Assembleia Geral de Cotista, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472, observado que tal procuração não poderá ser outorgada para o Gestor ou Administrador do Fundo ou parte a eles vinculada

(“Procuração de Conflito de Interesse”). Ainda, constará em referida procuração orientação de voto permitindo ao Investidor indicar sua concordância em relação às deliberações da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aquisição e/ou venda dos Ativos Alvo Conflitados.

A Procuração de Conflito de Interesse vigorará pelo prazo de 180 dias a contar da sua assinatura e poderá ser revogada, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da referida Assembleia Geral de Cotista, mediante comunicação entregue ao administrador do Fundo em sua sede (Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, São Paulo – SP).

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a aquisição e/ou venda dos Ativos Alvo Conflitados, tendo em vista que referida aquisição e/ou venda é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

PARA MAIS ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES” E “RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES”, CONSTANTES DA PÁGINA 63 DESTA PROSPECTO PRELIMINAR.

Tendo em vista o acima disposto, caso a aquisição de Ativos Conflitados não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, e caso haja recursos no Fundo para outras aquisições, o Fundo destinará os recursos da Oferta para a aplicação preponderantemente em outras cotas de FII, e, complementarmente, nos demais Ativos Alvo, a serem selecionados pelo Gestor, na medida em que surgirem oportunidades de investimento.

O Fundo terá o prazo de até 180 dias contados da data de encerramento da Oferta para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento.

EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA A AQUISIÇÃO DE TODOS OS ATIVOS ALVO E ATIVOS DE LIQUIDEZ NA FORMA INICIALMENTE PLANEJADA. Para mais informações sobre os riscos de distribuição parcial no âmbito da Oferta, vide Seção “Fatores de Risco – Riscos da não colocação do Valor da Oferta” na página 66 deste Prospecto.

O Fundo é classificado como “FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa”, nos termos das “Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Administração de Recursos de Terceiros” da ANBIMA. Assim, o Fundo terá gestão ativa, e o investimento nos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez poderá ser alterado por decisão do Gestor, a qualquer tempo, observada a Política de Investimento do Fundo.

Período de Reserva

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, indicará no Pedido de Reserva, entre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial.

Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Período de Colocação

Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até seis meses após a divulgação do Anúncio de Início.

Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder.

Os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem limite de participação em relação ao valor total do Valor da Oferta (incluindo as Cotas Adicionais), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 66 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Registro da Oferta

A Oferta será registrada na CVM, nos termos da Lei 6.385, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ora vigentes. O registro da Oferta na CVM foi requerido em 12 de novembro de 2019.

Plano de Distribuição

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que os Participantes Especiais, caso venham a ser contratados, assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta é destinada ao Público Alvo da Oferta;
- (ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização deste Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores, durante as quais será disponibilizado este Prospecto Preliminar;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, nos termos da Instrução CVM 400 e da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;
- (iv) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (v) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu respectivo Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto na Seção “Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional”, na página 30 deste Prospecto Preliminar;

- (vi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme disposto na Seção “Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional”, na página 32 deste Prospecto Preliminar;
- (vii) no mínimo, 1.200.000 Cotas, correspondente a 80% do Valor da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor da Oferta, acrescido das Cotas Adicionais que eventualmente vierem a ser emitidas;
- (viii) será conduzido pelo Coordenador Líder, no âmbito da Oferta, Procedimento de Alocação, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400 e do Contrato de Distribuição, para (a) a verificação, junto aos potenciais Investidores, da demanda pelas Cotas, (b) a alocação das Cotas, e, (c) em caso de excesso de demanda, definição, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, da quantidade das Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas;
- (ix) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (x) concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (xi) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (xii) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Reserva ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, ainda que parcialmente, deverão assinar (a) o Boletim de Subscrição das Cotas, nos quais deverão declarar sua condição de Investidor Institucional ou Investidor Não Institucional, bem como sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, e (b) o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento do respectivo Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, bem como (c) a declaração de investidor qualificado ou investidor profissional prevista na Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme o caso;
- (xiii) a liquidação física e financeira das Cotas se dará na Data de Liquidação, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que cada Instituição Participante da Oferta liquidará as Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e na respectiva Carta Convite, conforme o caso; e
- (xiv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

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

O Fundo poderá contratar Formador de Mercado para prestação de serviços de formador de mercado, com a finalidade de fomentar a liquidez das Cotas do Fundo no mercado secundário, na forma e conforme a regulamentação aplicável e nos termos do contrato eventualmente a ser celebrado entre o Fundo e o Formador de Mercado, exclusivamente às expensas do Fundo, conforme aprovado em AGC do Fundo.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher um ou mais Pedidos de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretendem subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial, e apresentá-los a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo, 1.200.000 Cotas, correspondente a 80% do Valor da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor da Oferta, acrescido das Cotas Adicionais que eventualmente vierem a ser emitidas.

A Oferta Não Institucional observará os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar nos seus respectivos Pedidos de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação em relação ao valor total do Valor da Oferta, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas e os Pedidos de Reserva das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 66 DESTE PROSPECTO;**
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 24 deste Prospecto Preliminar;
- (iii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (iv) no âmbito do Procedimento de Alocação o Coordenador Líder alocará as Cotas objeto dos Pedidos de Reserva em observância ao disposto na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional” na página 31 abaixo;
- (v) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, o Coordenador Líder informará aos Investidores Não Institucionais que celebraram Pedido de Reserva diretamente junto ao Coordenador Líder, bem como à B3 para que esta informe aos Participantes Especiais, que, por sua vez, deverão informar aos Investidores Não Institucionais que celebraram Pedido de Reserva junto ao respectivo Participante Especial, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, a quantidade de Cotas alocadas ao Investidor Não Institucional nos termos da Seção “Critérios de Colocação da Oferta Não Institucional” abaixo, limitado ao valor dos Pedidos de Reserva, e o respectivo valor do investimento, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (vi) abaixo;

- (vi) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (v) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado os seus respectivos Pedidos de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação; e
- (vii) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Boletim de Subscrição tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de cota correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 34 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na Seção “Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 31 deste Prospecto. Caso tal alocação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos itens (i), (ii), (vii) acima, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 34 deste Prospecto Preliminar.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 57 A 67 DO PROSPECTO PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À SEGUNDA EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

Critério de colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Reserva, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 80% das Cotas (sem considerar as Cotas Adicionais), as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.

Caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, os Pedidos de Reserva serão alocados pelo Coordenador Líder, por ordem de apresentação, de acordo com os seguintes termos, observados os procedimentos operacionais da B3:

- (i) a alocação das Cotas será feita de acordo com a ordem cronológica de apresentação à B3 dos Pedidos de Reserva realizados pelos Investidores Não Institucionais;

- (ii) as Instituições Participantes da Oferta informarão à B3 o valor expresso em reais objeto de cada Pedido de Reserva, sendo que os valores a serem informados deverão necessariamente representar um número inteiro de Cotas, sendo vedada a aquisição de Cotas fracionárias;
- (iii) a ordem cronológica de apresentação dos Pedidos de Reserva será verificada no momento em que for processada com sucesso pelo sistema DDA administrado pela B3 para liquidação da Oferta, sendo que a B3 não considerará para este fim qualquer evento de manifestação de investimento anterior por parte do Investidor Não Institucional, tampouco o momento em que o potencial Investidor Não Institucional efetuar o Pedido de Reserva junto à Instituição Participante da Oferta com a qual houver celebrado o Pedido de Reserva;
- (iv) em caso de Pedido de Reserva enviado pelas Instituições Participantes da Oferta via sistema DDA, por meio de arquivo eletrônico, todos os Pedidos de Reserva contidos em um mesmo arquivo serão considerados com o mesmo horário de apresentação. No entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que os Pedidos de Reserva encaminhados no mesmo arquivo eletrônico sejam integralmente atendidos;
- (v) no caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, cada Pedido de Reserva será considerado independente do outro, sendo considerado o primeiro Pedido de Reserva efetuado aquele que primeiramente for processado com sucesso pelo sistema DDA;
- (vi) os Pedidos de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação cronológica descrita nos itens anteriores;
- (vii) o processo de alocação por ordem cronológica de apresentação poderá acarretar em (1) alocação parcial do Pedido de Reserva, hipótese em que o Pedido de Reserva do último Investidor Não Institucional poderá ser atendida parcialmente e, portanto, poderá ser em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor, ou (2) nenhuma alocação, conforme a ordem em que o Pedido de Reserva for recebido e processado pela B3; e
- (viii) as Instituições Participantes da Oferta organizarão a colocação das Cotas perante quaisquer Investidores Não Institucionais interessados, por ordem de apresentação, sendo que, no caso de colocação da totalidade das Cotas ofertadas, o último Investidor Não Institucional na ordem de chegada da distribuição subscreverá as Cotas no limite do Valor da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional, se for o caso e, portanto, poderá ter o seu Pedido de Reserva parcialmente atendido.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens

de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação em relação ao valor total do Valor da Oferta, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 66 DESTE PROSPECTO;**

- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, conforme previsto na Seção “Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 24 deste Prospecto Preliminar;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas subscritas e o montante a ser integralizado em contrapartida às Cotas subscritas por cada Investidor Institucional; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas pelo valor indicado na alínea (v) acima, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto nos itens (ii) e (iii) acima, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 34 deste Prospecto Preliminar.

Critério de colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que (i) subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota, sendo que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas Adicionais), as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”, NA PÁGINA 66 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.**

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Data de Liquidação

As Cotas serão integralizadas na Data de Liquidação.

Para mais informações sobre a Data de Liquidação das Cotas, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 39 deste Prospecto Preliminar.

Alocação e liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas pelo Coordenador Líder no âmbito do Procedimento de Alocação seguindo os critérios estabelecidos neste Prospecto e no Contrato de Distribuição, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Valor Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Valor da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta e alocará as Cotas de acordo com os critérios de colocação e rateio previstos neste Prospecto.

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação e a respectiva Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente pagas ou integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à B3 ou à Instituição Escriuradora, conforme o caso, até o 2º Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço da Cota, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto à B3 ou à Instituição Escriuradora, conforme o caso, ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Valor Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até cinco Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso sejam integralizadas Cotas no âmbito da Oferta em montante suficiente para que o Valor Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada, pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta

O Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e o Administrador, poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro. A rescisão do Contrato de Distribuição importará no cancelamento do registro da Oferta.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até cinco Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até cinco Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até cinco Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até cinco Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Formador de Mercado

O Fundo poderá contratar Formador de Mercado com a finalidade de fomentar a liquidez das Cotas do Fundo no mercado secundário, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme em vigor, do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3 e nos termos do contrato eventualmente a ser celebrado entre o Fundo e o Formador de Mercado, exclusivamente às expensas do Fundo, conforme aprovado na AGC do Fundo.

Negociação e custódia das Cotas na B3

As Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

A admissão à negociação das Cotas permanece sujeita a análise da B3.

A Instituição Escriutadora será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter patrimônio líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de tais fundos terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494, e por regimes próprios de previdência social. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 57 a 67 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

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

Regime de distribuição das Cotas

As Cotas serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472, os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

Instituições Participantes da Oferta

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas efetuando esforços de colocação exclusivamente junto aos Investidores Não Institucionais (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”). Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas, o Coordenador Líder enviará uma Carta Convite às Participantes Especiais, sendo certo que, após o recebimento da Carta Convite, os Participantes Especiais poderão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

A quantidade de Cotas a ser alocada aos Participantes Especiais será deduzida do número de Cotas a ser distribuído pelo Coordenador Líder.

Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta o Coordenador Líder e os Participantes Especiais farão jus ao comissionamento descrito no Contrato de Distribuição e nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, o qual será dividido da seguinte forma e pago com os recursos da Taxa de Distribuição:

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: a título de comissão de coordenação e estruturação, o valor correspondente a 1% sobre o valor total colocado no âmbito da Oferta, calculado com base no Preço da Cota, incluídas as Cotas Adicionais, se emitidas (“Comissão de Estruturação”);
- (ii) Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição Institucionais: a título de comissão de remuneração dos canais de distribuição dos Investidores Institucionais, o valor correspondente a 1,25% sobre o valor total colocado no âmbito da Oferta Institucional, calculado com base no Preço da Cota, incluídas as Cotas Adicionais, se emitidas (“Comissão de Distribuição Institucional”); e
- (iii) Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição Não-Institucionais: a título de comissão de remuneração dos canais de distribuição dos Investidores Não-Institucionais, o valor correspondente a 2% sobre o valor total colocado no âmbito da Oferta Não-Institucional, calculado com base no Preço da Cota, incluídas as Cotas Adicionais, se emitidas (“Comissão de Distribuição Não-Institucional”).

O comissionamento dos Participantes Especiais será integralmente descontado dos montantes devidos ao Coordenador Líder a título de Comissão de Distribuição, de modo que não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo em razão da contratação dos Participantes Especiais.

Para mais informações sobre o comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo dos custos da Oferta”, na página 41 deste Prospecto Preliminar.

Cópia do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, junto ao Coordenador Líder, nos endereços indicados na Seção “Termos e Condições da Oferta - Outras Informações”, na página 42 deste Prospecto Preliminar.

Violação de normas de conduta

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, sendo cancelados todos os Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição que tenha recebido. O Participante Especial deverá, ainda, informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens de investimento sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de seis meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição sob a coordenação do Coordenador Líder. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento de valores em contrapartida às Cotas, os valores depositados serão devolvidos ao respectivo Investidor, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até cinco Dias Úteis contados da data de comunicação do cancelamento da respectiva ordem de investimento nas Cotas, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição. O Participante Especial que deixar de integrar o consórcio de distribuição na forma aqui prevista será responsável por arcar integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações em ações propostas por investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais investidores. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem seus Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição cancelados por força do descredenciamento do Participante Especial.

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

ORDEM DOS EVENTOS	EVENTOS	DATA PREVISTA ⁽¹⁾
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	12/11/2019
2.	Cumprimento de Exigências da CVM e 2º protocolo na CVM	18/12/2019
3.	Divulgação do Aviso ao Mercado Disponibilização deste Prospecto Preliminar Início das apresentações a potenciais Investidores	19/12/2019
4.	Início do Período de Reserva	27/12/2020
5.	Protocolo de atendimento de vícios sanáveis na CVM	14/01/2020
6.	Encerramento do Período de Reserva ⁽²⁾	27/01/2020
7.	Procedimento de Alocação - Institucional	28/01/2020
8.	Procedimento de Alocação - Não Institucional	29/01/2020
9.	Obtenção do registro da Oferta na CVM	28/01/2020
10.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	30/01/2020
11.	Data de Liquidação das Cotas	31/01/2020
12.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	02/02/2020

(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão divulgados nos mesmos meios utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado, conforme abaixo indicados. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja a Seção “Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 34 deste Prospecto.

(2) Data estimada para o encerramento do Período de Reserva. O Período de Reserva poderá ser encerrado a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, antes da referida data, caso ocorra a subscrição do Valor Mínimo da Oferta (desconsiderados os Pedidos de Reserva condicionados na forma do artigo 31 da Instrução CVM 400 e os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas).

O Aviso ao Mercado foi divulgado em 19 de dezembro de 2019 nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, da CVM e da B3, está disponível aos interessados e pode ser obtido eletronicamente nas seguintes páginas da rede mundial de computadores, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400: (i) Administrador: website: <https://vortex.com.br/> (neste website clicar em “Investidor”, depois clicar em “Fundos de Investimento”, pesquisar e clicar em “XP Selection Fundo de Fundos” e, então, na seção “Documentos” clicar em “Prospecto” e então em “Aviso ao Mercado”); (ii) Coordenador Líder: <https://www.xpi.com.br/> (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, na seção “Ofertas em Andamento” clicar em “Oferta Pública Primária de Cotas do XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII” e, então, clicar em “Aviso ao Mercado”); (iii) CVM: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Central de

Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2019 – Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”); e **(iv) B3:** http://www.b3.com.br/pt_br/ (neste website e clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Soluções para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Ofertas em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII” e, então, localizar o Prospecto Preliminar).

O Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e demais anúncios e comunicados divulgados relacionados à Oferta serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, da CVM e da B3, nos seguintes websites: **(i) Administrador:** website: <https://vortx.com.br/> (neste website clicar em “Investidor”, depois clicar em “Fundos de Investimento”, pesquisar e clicar em “XP Selection Fundo de Fundos” e, então, na seção “Documentos” clicar em “Prospecto”, e então em “Anúncio de Encerramento”); **(ii) Coordenador Líder:** <https://www.xpi.com.br/> (neste website clicar em “Investimentos”, “Oferta Pública”, na seção “Ofertas em Andamento” clicar em “Oferta Pública Primária de Cotas do XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII” e, então, clicar em “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada); **(iii) CVM:** <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2019 – Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII”, e, então, clicar em “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada); e **(iv) B3:** http://www.b3.com.br/pt_br/ (neste website e clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Soluções para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII” e, então, clicar em “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

Participantes Especiais:

Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA

As despesas abaixo indicadas, referentes à Oferta, serão pagas com recursos obtidos com a Taxa de Distribuição:

Custos Indicativos da Oferta FII pagos pelo FII - Base (R\$)		% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Distribuição Institucional (Volume Base - Com Gross Up)	3.320.420,59	2,21%	2,22	2,22%
Tributos sobre Comissão de Distribuição	320.420,59	0,21%	0,22	0,22%
Comissão de Estruturação (Volume Base - Com Gross Up)	1.660.210,29	1,11%	1,11	1,11%
Tributos sobre Comissão de Estruturação	160.210,29	0,11%	0,11	0,11%
TOTAL CUSTOS DA OFERTA PAGOS PELO FUNDO	4.980.630,88	3,32%	3,33	3,33%

As despesas abaixo indicadas, referentes à Oferta, serão pagas pelo Gestor:

Custos Indicativos da Oferta FII pagos pelo Gestor - Base (R\$)		% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Assessores Legais	330.000,00	0,22%	0,22	0,22%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,21%	0,22	0,22%
Custo de Marketing	30.000,00	0,02%	0,02	0,02%
B3 - Taxa de Análise para Listagem e Anuidade	9.812,43	0,01%	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	11.702,66	0,01%	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (fixa)	35.107,98	0,02%	0,03	0,03%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (variável)	52.500,00	0,04%	0,04	0,04%
TOTAL CUSTOS DA OFERTA PAGOS PELO GESTOR	786.437,43	0,52%	0,53	0,53%

OUTRAS INFORMAÇÕES

Para mais esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e deste Prospecto Preliminar, do Contrato de Distribuição e dos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor, da CVM, da B3 e das demais Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e *websites* indicados abaixo:

Administrador:

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202
CEP 01452-000 – São Paulo – SP
At.: Marcos Wanderley Pereira
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: mw@vortex.com.br; juridicofundos@vortex.com.br
Website: www.vortex.com.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: <https://www.vortex.com.br/> (neste website clicar em “Investidores”, depois clicar em “Fundos de Investimento”, pesquisar e clicar em “XP Selection Fundo de Fundos” e, então, na seção “Documentos” clicar em “Prospecto”).

Coordenador Líder:

XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Avenida Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares
CEP 04543-010 – São Paulo – SP
At.: Mercado de Capitais e Departamento Jurídico
Telefone: (11) 4871-4448
E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.xpi.com.br (neste website clicar em “Investimentos”, “Oferta Pública”, na seção “Ofertas em Andamento” clicar em “Oferta Pública Primária de Cotas do XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”).

Comissão de Valores Mobiliários:

Rio de Janeiro
Rua Sete de Setembro, 111
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares
CEP 20050-901 – Rio de Janeiro – RJ
Tel.: (21) 3545-8686
Website:

São Paulo
Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares
Edifício Delta Plaza
CEP 01333-010 – São Paulo – SP
Tel.: (11) 2146-2000
www.cvm.gov.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.cvm.gov.br (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2019 – Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”).

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:

Praça Antonio Prado, 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901 – São Paulo – SP

Tel.: (11) 3272-7373

Website: www.b3.com.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.b3.com.br (neste website e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Soluções para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Ofertas em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII" e, então, localizar o Prospecto Preliminar)

Participantes Especiais

Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais credenciados junto à B3 para participar da Oferta, bem como na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

Substituição dos prestadores de serviço do Fundo

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador, do Gestor e do Custodiante.

Sem prejuízo do disposto acima, o Administrador, em nome do Fundo, e por recomendação do Gestor, poderá, preservado o interesse dos Cotistas, contratar, destituir e substituir os demais prestadores de serviços do Fundo, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, observado que caso ocorra aumento da somatória das despesas e encargos de que trata o artigo 47 da Instrução CVM 472, a contratação ou substituição de tais prestadores de serviços estará sujeita à prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento.

DECLARAÇÃO NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

O Coordenador Líder e o Administrador prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto Preliminar nos Anexos IV e V, respectivamente.

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

A maioria das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Preliminar, em sua forma consolidada, na forma do Anexo III (página 199). Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO REGULAMENTO. LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

BASE LEGAL

O XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal e regulamentar a Lei 8.668 e a Instrução CVM 472.

PÚBLICO ALVO

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 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.

Os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo. A rentabilidade do Fundo não representa promessa, garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.

DURAÇÃO

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, ESCRITURAÇÃO, CONTROLADORIA E CUSTÓDIA

Administrador

O Fundo é administrado pela VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 8 de janeiro de 2016, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88.

Gestor

A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pela XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013, observado o disposto no Regulamento, na regulamentação aplicável e no Contrato de Gestão.

Escrituração

O serviço de escrituração das cotas será realizado pela VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de escrituração das cotas do Fundo.

Custodiante

O serviço de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo será prestado pela VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88. A Vórtx prestará ainda os serviços de tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

O Administrador recebe por seus serviços uma taxa de administração (“Taxa de Administração”) composta de valor equivalente 1% ao ano, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sendo assegurado um valor mínimo equivalente a R\$25.000,00 por mês. O valor base descrito é atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA.

Para fins do cálculo da Taxa de Administração, é considerada a 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).

A Taxa de Administração engloba também os pagamentos devidos ao Gestor, ao Custodiante, à Instituição Escrituradora 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 no Regulamento e na regulamentação vigente.

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 da Instituição Escrituradora, conforme disposto no Contrato de Gestão.

Será paga uma taxa de performance ao Gestor, semestralmente, independentemente da Taxa de Administração, de 20% do retorno e rendimentos auferidos pelo Fundo que excedam a variação do IFIX do período, calculada e provisionada por Dia Útil e cobrada no primeiro Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro, conforme descrito no Regulamento (“Taxa de Performance”).

O Fundo não terá taxa de saída.

Maiores detalhes sobre as remunerações acima previstas podem ser encontrados no Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Preliminar, em sua forma consolidada, na forma do Anexo III (página 199).

OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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.

Poderão integrar o patrimônio do Fundo os Ativos Alvo.

O Fundo pode subscrever os Ativos Alvos em ofertas públicas primárias ou adquiri-los 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.

A parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada nos Ativos Alvo, podem ser aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, em Ativos de Liquidez.

O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

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

- (i) pagamento de Taxa de Administração e Taxa de Performance;
- (ii) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo Fundo;
- (iii) investimentos em Ativos Alvo;
- (iii) pagamento de distribuição de rendimentos aos cotistas; e
- (iv) 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 do Regulamento.

Para maiores informações sobre a Política de Investimentos do Fundo, ver o Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Preliminar, em sua forma consolidada, na forma do Anexo III (página 199).

CARACTERÍSTICAS DAS COTAS

As cotas serão emitidas em classe única, 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.

Novas emissões de Cotas

O Fundo, mediante ato do Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de 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; e (ii) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos (“Capital Autorizado”).

Para maiores informações sobre novas emissões de cotas do Fundo, ver o Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Preliminar, em sua forma consolidada, na forma do Anexo III (página 199).

OUTRAS TAXAS

Não será cobrada taxa de ingresso ou taxa de saída.

AUDITORIA

O Administrador contratou a Ernst & Young Auditores Independentes S.S., empresa de auditoria independente devidamente qualificada para prestar os serviços de auditoria independente do Fundo, observados os termos e condições estabelecidos no Regulamento, nos instrumentos que formalizam a sua contratação e na regulamentação aplicável.

HISTÓRICO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As cotas da primeira emissão de cotas do Fundo foram emitidas pelo valor de R\$ 100,00. Apesar de a negociação ser permitida na B3, não houve até a presente data qualquer negociação das Cotas do Fundo na B3. A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados abaixo:

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos¹			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
2019	n/a	n/a	n/a
2018	n/a	n/a	n/a
2017	n/a	n/a	n/a
2016	n/a	n/a	n/a
2015	n/a	n/a	n/a

¹ Até 16 de dezembro de 2019.

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos¹			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
3º Tri 2019	n/a	n/a	n/a
2º Tri 2019	n/a	n/a	n/a
1º Tri 2019	n/a	n/a	n/a
4º Tri 2018	n/a	n/a	n/a
3º Tri 2018	n/a	n/a	n/a
2º Tri 2018	n/a	n/a	n/a
1º Tri 2018	n/a	n/a	n/a
4º Tri 2017	n/a	n/a	n/a
3º Tri 2017	n/a	n/a	n/a

¹ Até 16 de dezembro de 2019.

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses¹			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
Set-19	n/a	n/a	n/a
Ago-19	n/a	n/a	n/a
Jul-19	n/a	n/a	n/a
Jun-19	n/a	n/a	n/a
Mai-19	n/a	n/a	n/a
Abr-19	n/a	n/a	n/a
Mar-19	n/a	n/a	n/a

POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

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.

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.

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

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

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

Farão jus aos Lucros Semestrais ou aos Lucros Mensais, conforme o caso, acima referido 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.

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.

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.

Para maiores informações sobre a política de distribuição de dividendos do Fundo, ver o Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Preliminar, em sua forma consolidada, na forma do Anexo III (página 199).

POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

A divulgação de informações referidas no 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.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E AUDITORIA

Os serviços de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo são prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S.S. empresa de auditoria devidamente registrada na CVM. O Fundo está sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

Informações adicionais relativas às demonstrações financeiras do Fundo, com os respectivos pareceres do auditor independente e relatórios da administração, bem como informações mensais do Fundo, estarão disponíveis aos Cotistas na sede do Administrador, bem como em seu site www.vortex.com.br.

PORTFÓLIO DE ESTRATÉGIAS DE INVESTIMENTO DO GESTOR

O Gestor possui o seguinte portfólio de fundos:

- Renda Fixa e Crédito High Grade: Gestão de aproximadamente R\$ 13,7 bilhões, divididos entre 9 fundos dedicados, geridos pelo Sr. Fausto Filho, com foco em liquidez e investimentos em previdência, crédito privado, infraestrutura e fundos ANS, geridos pelo Sr. Fausto Filho, o sócio responsável pela XP Vista;
- Crédito High Yield e Special Situations: Gestão de aproximadamente R\$ 3,9 bilhões, divididos entre 4 fundos dedicados, geridos pelo Sr. Filipe Mattos, com foco em crédito estruturado, *special situations*, e FIDC de gestão passiva;
- Imobiliário: Gestão de aproximadamente R\$ 4,9 bilhões, divididos entre 8 fundos dedicados, geridos pelo Sr. Pedro Carraz, responsável pelos ativos reais, e pelo Sr. André Masetti, responsável pelos papéis, com foco em créditos imobiliários, shoppings centers, galpões, lajes corporativas, permutas, hotéis e fundo de fundos;
- Infraestrutura: Gestão de aproximadamente R\$ 458 milhões, divididos entre 2 fundos dedicados, geridos pelo Sr. Tulio Machado, com foco em energia, logística, saneamento e telecom; e
- Indexados e Alocação: Gestão de aproximadamente R\$ 4,6 bilhões, divididos entre 57 fundos dedicados, geridos pelo Sr. Danilo Gabriel, com foco em indexados (*trend*) e alocação (*selection e freeders offshore*).

O Gestor conta com 7 profissionais, coordenados pelo Sr. Renato Junqueira, responsáveis pelos serviços compartilhados relacionados ao Controle de Obrigações, Monitoramento de Ativos; Engenharia, Relação com Investidores e Controles de Tecnologia.

GESTÃO XP SELECTION FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO

A gestão do Fundo é realizada por:

- André Masetti: Sócio da XP Inc., possui mais de 10 anos de experiência no mercado financeiro e Imobiliário. Anteriormente, foi associado da RB Capital Asset Management por 4 anos e trabalhou no *family office* do Grupo Ambev e Deloitte. Formado em Contabilidade (PUC-SP), tem o certificado de gestão financeira (CFM – Certificate in Financial Management) pelo Insper e possui a Certificação de Gestores da Anbima (CGA).
- Sr. Felipe Celidonio: Mais de 7 anos de experiência no mercado financeiro e imobiliário, ingressou na Zogbi Mauá em 2012 nas áreas de estruturação de operações imobiliárias, fundos de investimento e securitização de recebíveis imobiliários. Em 2015 e 2016 atuou no BTG em crédito imobiliário e de securitização. Passou pela Captalys em 2016, na área de gestão de ativos e imobiliários e produtos de crédito. Ingressou na XP Asset Management em 2017 e tornou-se sócio da XP Inc. em 2018. Formado em Administração de Empresas (Insper - 2012).

PROCESSO DE INVESTIMENTOS



GESTÃO ATIVA

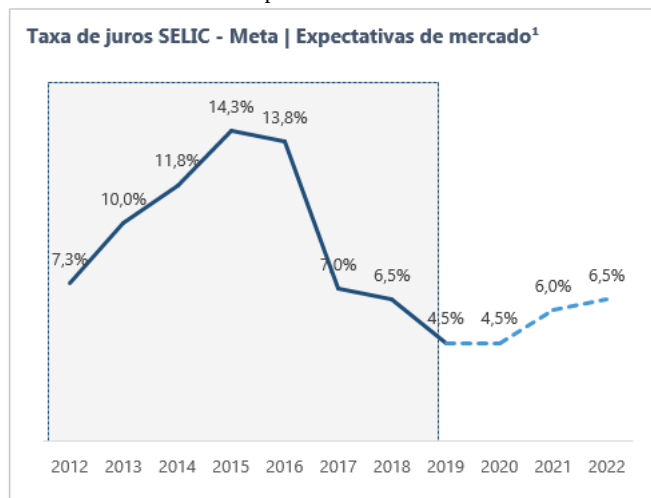
A gestão ativa implementada pelo Gestor é composta pelos seguintes elementos:

- **Mercado:** Diariamente a equipe de gestão acompanha o mercado primário e secundário de FIIs por meio das seguintes métricas, entre outras: (a) valor de mercado; (b) valor patrimonial; (c) dividendos distribuídos; (d) volume negociado; (e) volatilidade; (f) relatórios gerenciais e informes da CVM; (g) ofertas públicas em andamento; e (h) modelos financeiros de viabilidade e distribuição de rendimentos;
- **Expertise:** a XP Asset possui uma equipe com conhecimento multidisciplinar em diversos segmentos do setor imobiliário, com modelos de viabilidade e teses de investimento bem conhecidas internamente, e com um conhecimento dos ativos investidos pelos fundos investidos;
- **Relacionamento:** O relacionamento com os gestores dos fundos investidos é cultivado no intuito de acompanhar e cobrar o cumprimento da Tese do fundo investido, atualizar-se em primeira mão a respeito do fundo de investimento, buscar oportunidades em conjunto, entendimento do perfil do Gestor, entre outros;
- **Oportunidades:** Identificação de oportunidades de reciclagem do portfólio investido, vendendo ativos com ganho de capital para o Fundo (Geração de Alfa), investimentos com tese fundamentada buscando *yield* adequado ao risco e retornos assimétricos para o investidor, alojações em ofertas restritas com pouco acesso pelo mercado de varejo, e posicionamento ativista em fundos de gestão passiva com possibilidade de ganho.

MERCADO IMOBILIÁRIO NO BRASIL

Visão geral do mercado introdução macro

- **Juros baixos:** Após o ciclo passado de aumento nas taxas de juros (2012 até 2015), o Brasil passou por um momento de sucessivos cortes na taxa Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC com o intuito de diminuir a inflação e fomentar o crescimento do país:



1: Bacen – Relatório Focus 29/11/2019

- **Inflação Controlada:** Pela primeira vez na história a inflação se encontra em seus valores mínimos, abaixo da meta de inflação, fixada para 2019 em 4,25%, 4% para 2020, 3,75% para 2021 e 3,50% para 2022:

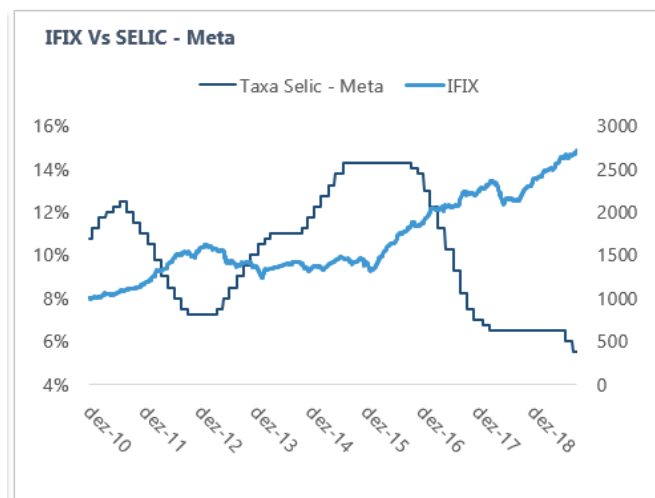


1: Bacen – Relatório Focus 29/11/2019

- PIB – Produto Interno Bruto: Expectativas de crescimento do país e consistentes para os próximos anos:

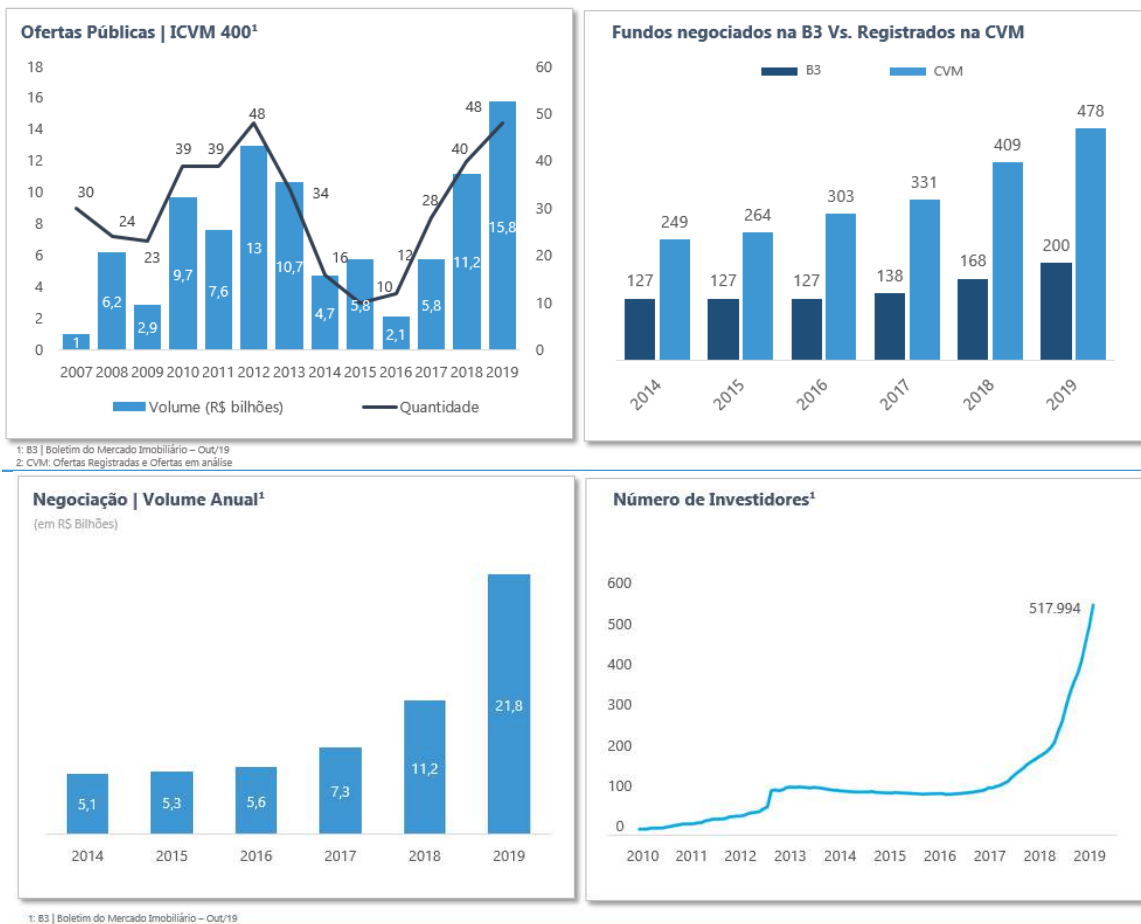


- IFIX – Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários: Benchmark da indústria de FIIs, possui uma correlação negativa com a taxa de juros. O Gestor acredita que, por esse e pelos demais dados citados, o mercado de FIIs está apresentando um crescimento robusto e de longo prazo.



Visão Geral de Mercado: Fundos de Investimento Imobiliário

Em outubro de 2019, o volume de ofertas públicas atingiu 15,8 bilhões de reais, 41% maior que o emitido em 2018. A quantidade de ofertas ficou em 48 emissões, contra 40 de 2018. Na expectativa do gestor, esse volume pode fechar acima de 21 bilhões em 2019. Com relação aos números de fundos da Indústria, atualmente somam-se 200 fundos negociados na B3 e 478 fundos imobiliários registrados na B3. O volume de negociações atingiu R\$ 21,8 bilhões em outubro de 2019, frente a R\$ 11,2 bilhões em 2018 e R\$7,3 bilhões em 2017. O número de investidores saltou nos últimos anos de aproximadamente 100.000 para mais de 500.000 em 2019, conforme indicado nos gráficos abaixo. **No entendimento do Gestor, o cenário macroeconômico tem apresentado boas perspectivas para os próximos anos. Com taxa de juros e inflação reduzidos e controlados, o mercado imobiliário voltou a reagir de maneira expressiva, trazendo maturidade para a indústria de FIIs, refletido em um maior volume de ofertas, fundos disponíveis, liquidez e número de cotistas. Na visão do gestor, todos esses fatores corroboram para a estratégia de fundo de fundos.**



TESE DE INVESTIMENTO

O Fundo possui a tese de investimento indicada no quadro abaixo:



ALOCAÇÃO DE CARREGO

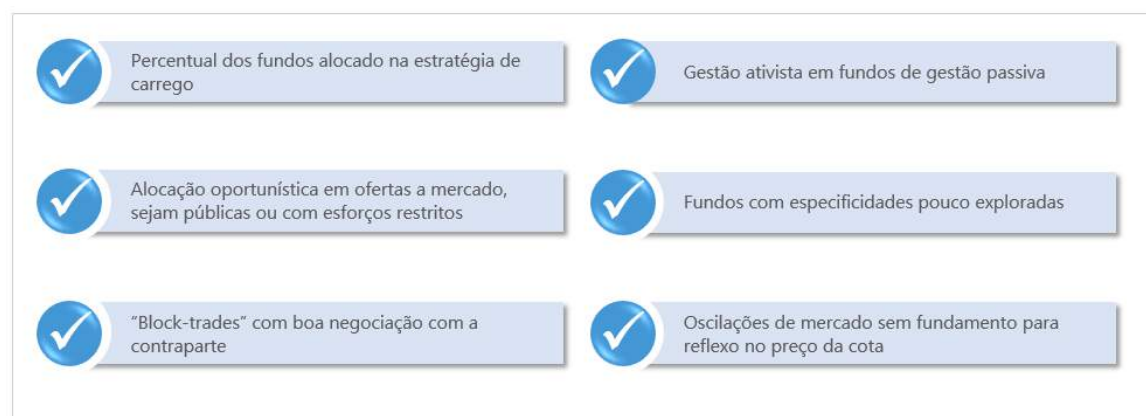


Renda de longo prazo

Nota:

- (1) As características elencadas no quadro acima não são cumulativas
- (2) As informações representam a opinião do gestor e não representam promessa de garantia ou de rentabilidade

ALOCAÇÃO TÁTICA

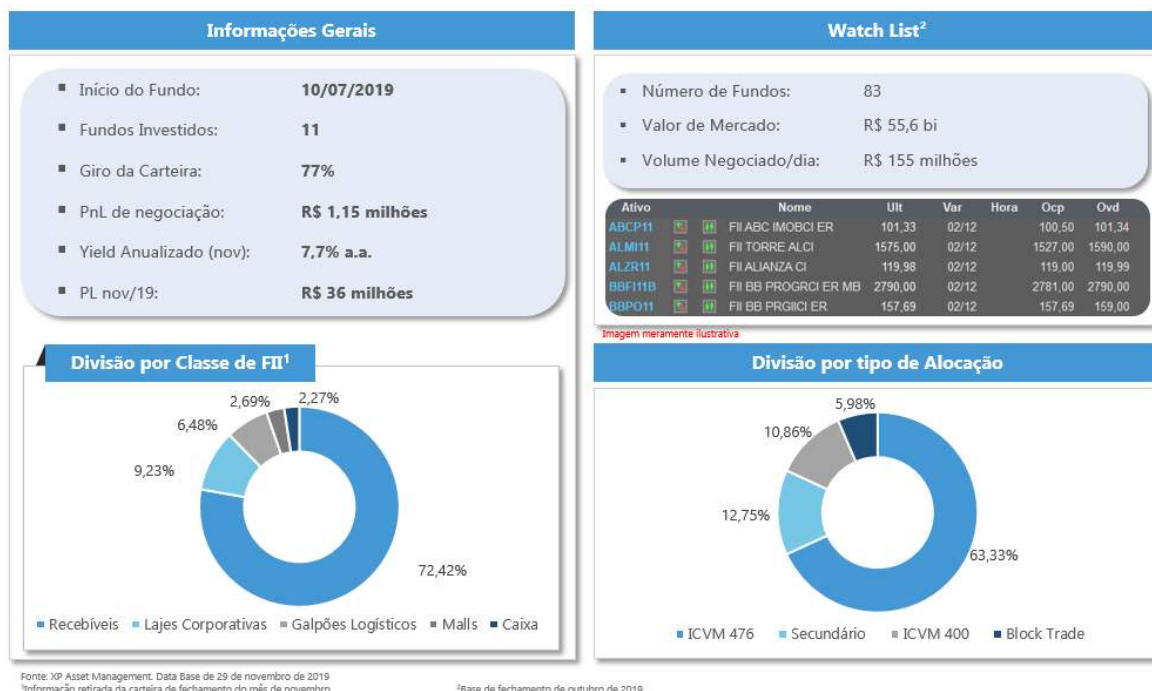


Upside com ganho de capital²

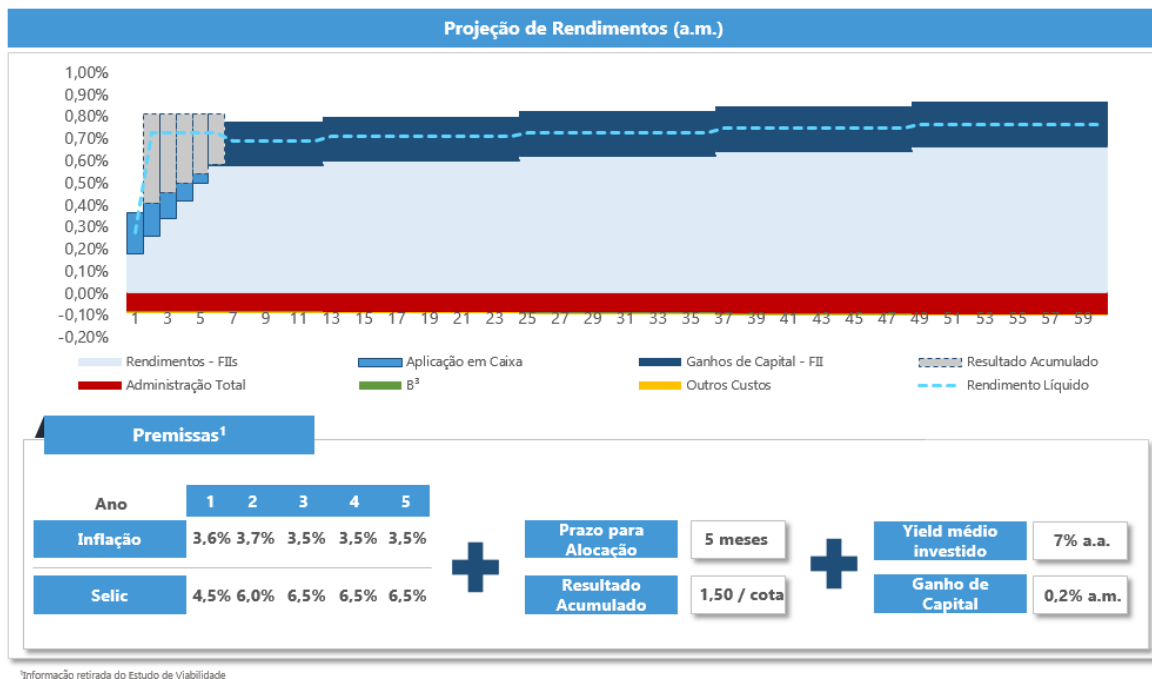
Nota:

- (1) As características elencadas no quadro acima não são cumulativas
- (2) As informações representam a opinião do gestor sobre o setor e não representam promessa de garantia ou de rentabilidade

SOBRE O FUNDO:



A expectativa da projeção de rendimento ao mês é indicado conforme o gráfico a seguir:



FATORES DE RISCO

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

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

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

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

De acordo com a legislação em vigor, os Cotistas respondem por eventual patrimônio líquido negativo do Fundo, obrigando-se, caso necessário, por consequentes aportes adicionais de recursos.

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

FATORES DE RISCO RELATIVOS AO FUNDO E AOS ATIVOS

Risco Tributário

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. A Lei 8.668, conforme alterada pela Lei 9.779, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Nos termos da Lei 9.779, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%. Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei 11.033 ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% do montante total de cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e (c) o fundo conte com, no mínimo, 50 cotistas. Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20%.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Riscos de Mercado

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos Alvo, de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos Alvo, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos Alvo da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

Fatores Macroeconômicos Relevantes

O Fundo está sujeito, direta e indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais, variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, gerando perdas para os Cotistas. Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Coordenador Líder, o Administrador, o Gestor, a Instituição Escrituradora e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos Alvo e/ou os Ativos de Liquidez recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos do Uso de Derivativos

Os Ativos Alvo e/ou os Ativos de Liquidez a serem adquiridos pelo Fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. Não obstante a possibilidade de o Fundo utilizar instrumentos derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, a contratação, pelo Fundo, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. Tal situação poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Gestor, do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC de remuneração das Cotas do Fundo.

Riscos Arelados aos Fundos Investidos

O Gestor e o Administrador desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos FII investidos. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos FII Investidos, hipóteses em que o Administrador e/ou Gestor não responderão pelas eventuais consequências.

Riscos de Concentração da Carteira

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de Ativos de Liquidez estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Riscos Relativos à Marcação de Mercado dos Ativos Alvo e Ativos de Liquidez

Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa, ou nenhuma, liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez do Fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então.

Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor que optar pelo desinvestimento.

Risco de Crédito

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez que integram a carteira do Fundo, ou das contrapartes das operações do Fundo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Ativos Alvo e/ou dos Ativos de Liquidez ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas suas condições econômicas podem comprometer a sua capacidade de pagamento e também podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito dos adquirentes dos Ativos na liquidação das operações de alienações, se for o caso. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de Ativos Alvo ou de Ativos de Liquidez ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Risco a que Estão Sujeitos os Fundos de Investimento Imobiliário investidos pelo Fundo

Considerando que o Fundo investirá, preponderantemente, seus recursos em cotas de FII, dentre outros ativos, o Fundo está, indiretamente, sujeito aos riscos em que incorrem os FII investidos, incluindo, mas não se limitando a, os seguintes:

Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário

Tendo em vista que os recursos do Fundo serão aplicados primordialmente em cotas de FII que investem em bens imóveis, o preço dos imóveis e dos ativos financeiros relacionados a estes imóveis sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetado por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos em decorrência de arrendamento, afetando os ativos adquiridos pelos FII Investidos, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos dos FII Investidos podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas.

Risco Relativo às Informações disponíveis sobre os FII Investidos

O Fundo investirá em cotas de FII com base nas informações fornecidas no âmbito das ofertas de tais FII, incluindo, se for o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos imobiliários subjacentes aos FII Investidos. O Gestor não realizará nenhuma investigação ou diligência legal independente quanto aos ativos imobiliários subjacentes aos potenciais FII investidos, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento de tais ativos imobiliários subjacentes. Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos investidores dos FII poderão gerar perdas na rentabilidade dos respectivos fundos de investimento, o que pode vir a afetar os resultados do Fundo.

Risco de Desvalorização dos Ativos Integrantes do Patrimônio dos FII Investidos

Tendo em vista que os recursos do Fundo serão aplicados primordialmente em cotas de FII que investem em bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar patrimônio dos FII investidos pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido por tais FII investidos, sendo que, caso a eventual desvalorização dos imóveis integrantes das carteiras dos FII investidos poderá afetar negativamente o valor das cotas ou a sua rentabilidade.

Risco Operacional

Os FII investidos poderão ter por objetivo a aquisição, para posterior locação ou arrendamento, e a administração de tais imóveis será realizada pelo administrador dos FII investidos ou por terceiros por ele contratados, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais pessoas não irão prejudicar as condições de tais imóveis ou os resultados a serem distribuídos pelo FII investido aos seus cotistas.

Risco de Sinistro e de Inexistência de Seguro

Em caso de ocorrência de sinistro envolvendo imóveis integrantes do patrimônio dos FII investidos, sem que seguro tenha sido contratado e/ou renovado, este estará sujeito a prejuízos decorrentes de tais sinistros, bem como os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, sendo que as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices, o que poderá afetar negativamente os resultados a serem distribuídos pelo FII investido aos seus cotistas.

Risco de Contingências Ambientais

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os FII investidos, circunstâncias estas que afetam a sua rentabilidade. Além disso, o setor imobiliário está sujeito a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar em majoração dos custos de manutenção dos imóveis, assim como proibir ou restringir severamente o desenvolvimento de determinadas atividades. As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente as atividades dos FII investido e a sua rentabilidade.

Risco Inerente à Propriedade de Imóveis

Os imóveis que compõem o patrimônio dos FII investidos podem apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo tais FII investidos incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a eles imputadas, na qualidade de proprietários dos referidos imóveis, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos seus cotistas.

Risco de Desapropriação

Por se tratar de investimento em imóveis, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que compõem a carteira de investimentos dos FII investidos. Tal desapropriação pode acarretar a perda total ou parcial da propriedade dos imóveis desapropriados, podendo impactar negativamente a rentabilidade dos FII investidos e/ou prejudicar de maneira relevante o uso normal destes imóveis e, conseqüentemente, o resultado dos fundos investidos e os rendimentos a serem distribuídos aos seus cotistas.

Risco de Despesas Extraordinárias

Os FII investidos, na qualidade de proprietários de imóveis, estão eventualmente sujeitos ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das cotas e os rendimentos a serem distribuídos aos seus cotistas.

Riscos Relativos às Receitas Projetadas e Despesas Mais Relevantes

As projeções de receitas constantes das análises de viabilidade geralmente são feitas com base nos contratos de locação celebrados pelo FII investido e os locatários. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem no caso de inadimplência dos locatários, de modo que o não pagamento de um aluguel implica em não recebimento de parte da receita por parte do FII investido. Na hipótese de inadimplemento, o rendimento distribuído no período aos cotistas de tal FII investido, inclusive o Fundo, seria reduzido, podendo tais situações comprometer o valor das cotas bem como a distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo.

Tendo em vista que os imóveis passíveis de compor a carteira de investimentos dos FII investidos poderão já se encontrar alugados, os FII investidos, ao adquirir referidos imóveis, assumirão a posição de locador nos respectivos contratos de locação. Devido ao fato de os contratos de locação já se encontrarem vigentes antes da aquisição do imóvel pelos FII investidos, os FII investidos poderão ter dificuldades para negociar os seus termos e condições, os quais poderão ser menos favoráveis aos FII investidos, o que aumenta os riscos de o Fundo e os Cotistas sofrerem perdas. Quanto aos locatários que já têm seus respectivos contratos de locação firmados com prazo determinado, contendo cláusula de vigência em caso de alienação do imóvel, devidamente registrados junto às matrículas dos imóveis, a margem de negociação dos FII investidos será inexistente, tendo em vista que a lei de locação prevê que em tais hipóteses o contrato deverá ser integralmente respeitado pelos adquirentes dos imóveis, podendo impactar negativamente a rentabilidade dos FII investidos e/ou prejudicar de maneira relevante o uso normal destes imóveis e, conseqüentemente, o resultado dos FII investidos.

Risco de Revisão ou Rescisão dos Contratos de Locação

Os FII investidos, na qualidade de proprietários de imóveis, estão eventualmente sujeitos ao pedido de rescisão do contrato de locação, pelos locatários, previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato. O contrato poderá prever o dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, mas estes poderão questionar o montante da indenização, ainda que tal montante tenha sido estipulado em contrato. As projeções de receitas geralmente são feitas com base nos contratos de locações já celebrados.

Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de proposição de ação revisional, conforme previsto na legislação aplicável, o que provocaria alterações nos valores originalmente acordados. Importante ainda destacar que, conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, de modo que mesmo que findo o prazo da locação, não seja de interesse do locador proceder à renovação do contrato, o locatário terá direito à renovação do contrato por igual período. Além disso, não havendo acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Desta forma, o valor da locação poderá variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

Risco de Vacância

Os FII investidos, na qualidade de proprietários de imóveis, estão eventualmente sujeitos a sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Os FII investidos poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários dos empreendimentos imobiliários nos quais o Fundo vier a investir indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Sem prejuízo do estabelecido neste regulamento, na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo; ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Risco relacionado à cobrança dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança de valores relacionados aos Ativos Alvo e aos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. Uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, o Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial de valores, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários para a defesa dos interesses do Fundo, inclusive para o pagamento da verba de sucumbência se o Fundo eventualmente vier a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco de novas emissões de Cotas

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos Ativos Alvo. No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas dependerá da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidade para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida e a sua participação no capital do Fundo diluída.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais Assembleias Gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de Conflito de Interesse

A Instrução CVM 472 e o Regulamento preveem que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto no caso da primeira distribuição de cotas do Fundo, e (ii) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão, administração e/ou sob gestão do Administrador, Gestor ou pessoas a eles ligadas, conforme aplicável. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmos que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas.

Risco de Não Aprovação de Conflito de Interesses

Considerando a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas da aquisição e/ou venda de valores mobiliários de emissão, administração e/ou sob gestão do Administrador, Gestor ou pessoas a eles ligadas, conforme aplicável, o Administrador e o Gestor, quando da ordem de investimento, da assinatura do Pedido de Reserva, da assinatura do Boletim de Subscrição, disponibilizarão aos Investidores a minuta da Procuração de Conflito de Interesses. Caso a aquisição e/ou venda de valores mobiliários de emissão, administração e/ou sob gestão do Administrador, Gestor ou pessoas a eles ligadas, conforme aplicável, não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo poderá não encontrar outro ativo disponível no mercado que possua características semelhantes aos valores mobiliários de emissão, administração e/ou sob gestão do Administrador, Gestor ou pessoas a eles ligadas, conforme aplicável, ou, ainda, com condições comerciais tais quais as obtidas na negociação destes ativos, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo.

Risco de Governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) o Administrador, e o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “v”, caso estas decidam adquirir Cotas.

Risco regulatório

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

Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o Cotista aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Alvo e/ou aos Ativos de Liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais, entre outros. Não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, eventual sistema de gerenciamento de riscos do Fundo poderá ter sua eficiência reduzida.

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

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Os rendimentos advindos dos CRI, das LCI, e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda na fonte. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária em vigor por parte dos tribunais ou das autoridades governamentais ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos Alvo

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

Risco relativo à inexistência de Ativos Alvo e/ou de Ativos de Liquidez que se enquadrem na política de investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo e/ou de Ativos de Liquidez suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento, e, considerando que o Regulamento do Fundo não estabelece prazo para enquadramento da carteira de investimentos do Fundo à política de investimento descrita no Regulamento, o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo e/ou de Ativos de Liquidez. A ausência de Ativos Alvo e/ou de Ativos de Liquidez para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Alvo e/ou de Ativos de Liquidez a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas.

Risco Relativo à Impossibilidade de Resgate das Cotas

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante

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

Risco operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerem de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, os recursos provenientes dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez serão recebidos em conta corrente autorizada do Fundo. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo Fundo por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

Risco relacionado à existência de uma única classe de Cotas

O Fundo possui classe única de Cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio do Fundo não conta com Cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

Risco de não realização do investimento

Não há garantias de que o investimento nos Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos em Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira e o valor da Cota.

Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a fundos de investimento imobiliário, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes para arcar com os custos e com eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis decorrentes de tais processos. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Risco relacionado à possibilidade de imóveis onerados virem a compor o patrimônio do Fundo

Considerando que imóveis gravados com ônus reais poderão eventualmente compor a carteira do Fundo, conforme previsto no Regulamento, a propriedade de tais imóveis onerados inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas no âmbito da respectiva operação. Em um eventual processo de execução das garantias, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo. Caso a garantia constituída sobre um imóvel que eventualmente componha a carteira do Fundo venha a ser executada, o Fundo poderá perder a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de não pagamento de rendimentos aos Cotistas

Em determinados períodos é possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos Cotistas por uma série de fatores, como por exemplo carência no pagamento de dividendos ou juros dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando a rentabilidade esperada das Cotas.

Outros riscos exógenos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e Gestor, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus Ativos, mudanças impostas aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor de suas Cotas.

FATORES DE RISCO RELATIVOS À OFERTA

Risco da não colocação do Valor da Oferta e Distribuição Parcial

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Valor da Oferta. Em caso de distribuição parcial, não há garantia de que o investimento em Ativos Alvo será realizado na forma inicialmente pretendida pelo Gestor. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Alvo que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas. Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Valor Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

Risco da não colocação do Valor Mínimo da Oferta

Caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, sendo todos os Boletins de Subscrição automaticamente cancelados. Nesta hipótese, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até cinco Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Conforme previsto no item “Negociação e Custódia das Cotas na B3” na página 36 deste Prospecto Preliminar, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento no Fundo.

Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso, seja verificado excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), será vedada a colocação de Cotas a investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo as ordens de investimento, os Pedidos de Reserva e os Boletins de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas no Prospecto ou no Estudo de Viabilidade

O Prospecto e o Estudo de Viabilidade, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas no Prospecto e no Estudo de Viabilidade em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados por órgãos públicos e por outras fontes independentes.

As perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica sejam ou venham a ser, conforme o caso, baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e no Estudo de Viabilidade e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação, os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Boletim de Subscrição, o Valor Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO COORDENADOR LÍDER

ADMINISTRADOR

O Fundo é administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, sociedade validamente constituída e em funcionamento de acordo com a legislação aplicável e devidamente autorizada, nos termos das normas legais e regulamentares vigentes, a participar do mercado de capitais brasileiro.

A Vórtx foi autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 550, de 17 de julho de 2015, por meio do Ato Declaratório nº 14.820 de 08 de janeiro de 2016, a realizar custódia de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 542, de 20 de dezembro de 2013, por meio do Ato Declaratório nº 15.208, de 01 de setembro de 2016, e a realizar escrituração de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 543, de 20 de dezembro de 2013, por meio do Ato Declaratório nº 15.382, de 07 de dezembro de 2016.

NOSSOS SERVIÇOS



Nos anos de 2016, 2017 e 2018, a Vórtx foi líder em serviços de agente fiduciário para certificados de recebíveis imobiliários e certificados de recebíveis do agronegócio (<http://www.uqbar.com.br/download/UqbarAnuarioCRI2018.pdf>).

GESTOR

O Gestor é parte do Grupo XP, com 13 anos de atuação no mercado, que reúne a experiência e a flexibilidade de uma gestora especialista e independente com a estrutura de um grupo financeiro. Fundado em 2006, o Gestor conta com profissionais experientes no mercado financeiro. Focado na gestão de fundos de investimento, o Gestor, juntamente com a XP Gestão de Recursos Ltda. contam com 56 profissionais, sendo 21 profissionais da XP Gestão de Recursos Ltda. e 35 profissionais do Gestor, em seu quadro de colaboradores e, juntas, possuem mais de R\$ 36 bilhões sob gestão, sendo mais de R\$ 8,4 bilhões geridos pela XP Gestão de Recursos Ltda. e mais de R\$ 27,6 bilhões geridos pelo Gestor. A XP Gestão de Recursos Ltda. é responsável pela gestão de ativos de renda variável e multimercado macro e o Gestor pela gestão de ativos de renda fixa, crédito estruturado, imobiliário e infraestrutura.

COORDENADOR LÍDER

A XP Investimentos iniciou suas atividades em Porto Alegre, no ano de 2001, com a proposta de aliar a distribuição de investimentos com educação financeira do investidor. O principal objetivo foi o de proporcionar aos seus clientes o acesso a uma ampla gama de produtos e serviços financeiros em um único provedor, por meio das suas principais divisões de negócio: corretora de valores, gestão de recursos, corretora de seguros, educação financeira e mercado de capitais.

Em 2018, as principais ofertas que a XP participou como coordenador líder foram: FIDC em duas séries da 1ª Emissão Light S.E.S.A (R\$ 1.400.000.000,00), FIDC em duas séries da 1ª Emissão da Contour (R\$475 milhões), Debêntures simples em três séries da 13ª Emissão da Copasa (R\$700 milhões), Debêntures simples em série única da 2ª Emissão da XP Investimentos (R\$400 milhões), FII em série única da 4ª Emissão da VINCI (R\$500 milhões), FII em série única da 2ª Emissão da XP Log (R\$367 milhões), CRA da 1ª série da 24ª emissão da São Martinho (R\$287 milhões), CRA da 161ª série da 1ª emissão da Coruripe (R\$255 milhões), CRI da 1ª série da 8ª emissão da Cyrela (R\$ 395 milhões), CRI da 104ª série da 1ª emissão da Tenda (R\$266 milhões).

Atualmente o Coordenador Líder possui presença no atendimento do investidor pessoa física e institucional, com mais de 892.000 clientes ativos, resultando em um volume próximo a R\$240 de ativos sob custódia.

Ainda, o Coordenador Líder possui cerca de 660 escritórios afiliados e cerca de 3.950 agentes autônomos.

No ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos até o mês de junho de 2019 (Fonte: Anbima - https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixe-e-hibridos.htm - Ranking de Renda Fixa e Híbridos – junho/19) o Coordenador Líder estava em 5º lugar em número de operações, 6º lugar em volume de origemação e 6º lugar em distribuição.

REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

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

O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“Decreto nº 6.306/07”), a depender do prazo do investimento, sendo este limite igual a 0% do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 dias.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% ao dia.

Ademais, nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em quotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados, estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Câmbio.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25%.

C) IR

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

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

(i) Cotistas residentes no Brasil

Regra geral, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20%, independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica.

Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação do IR devido, gerando o direito à dedução do IR apurado em cada período de apuração.

O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IR e da CSLL. As alíquotas do IR correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o valor resultante da multiplicação de R\$ 20.000,00 pelo número de meses do respectivo período de apuração, enquanto que a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%. Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

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

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

(ii) *Cotistas residentes no exterior*

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

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em cotas do Fundo de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IR à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (ou 17%, no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência previstos na Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.530, de 19 de dezembro de 2014), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas “Jurisdição de Tributação Favorecida” as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010.

Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive em Jurisdição de Tributação Favorecida, em investimento em cotas do Fundo, por sua vez, estão sujeitos ao tratamento tributário especial aplicável ao Cotista pessoa física descrito acima.

TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO

A) IOF/Títulos

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Títulos, sendo possível a sua majoração pelo Poder Executivo a qualquer tempo até o percentual de 1,5% ao dia.

B) IR

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável se sujeitam à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009.

Na Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20%.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas. Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas pelo menos, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

C) Outras considerações

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na Oferta mantêm relacionamento comercial com o Administrador, o Gestor, o Coordenador Líder e/ou com sociedades de seus respectivos conglomerados econômicos, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR COM O COORDENADOR LÍDER

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, exceto pelo relacionamento mantido em virtude de Ofertas de cotas de fundos de investimento relacionados às Partes, o Administrador não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

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

RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR COM O GESTOR

Atualmente, exceto pelo relacionamento mantido em virtude da prestação de serviços de Administrador do Fundo, bem como pela administração de outros fundos geridos pelo Gestor, o Administrador não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Gestor.

RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR COM O AUDITOR INDEPENDENTE

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

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

RELACIONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER COM O GESTOR

O Coordenador Líder e o Gestor são empresas do grupo XP, ambas sob controle comum. Assim, o Coordenador Líder e o Gestor mantêm relacionamento comercial frequente. Nesse sentido, o Coordenador Líder atua como distribuidor por conta e ordem de fundos de investimento geridos pelo Gestor. Ainda, tais sociedades são parte de contrato de compartilhamento de recursos e rateio de despesas, compartilhando os serviços de determinadas áreas internas de apoio que prestam serviços comum a ambas as partes, tais como departamento jurídico, segurança de informação, recursos humanos, entre outras.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção “Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo de Custos da Oferta”, na página 41 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga pelo Fundo ao Coordenador Líder.

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

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

Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco” em Especial o Fator de Risco “Risco de Conflito de Interesse” na página 63 do Prospecto Definitivo.

RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR COM O CUSTODIANTE

Na data deste Prospecto Preliminar, os serviços de administração e custódia são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

RELACIONAMENTO DO GESTOR COM O CUSTODIANTE

Na data deste Prospecto, o Gestor e o Custodiante não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, bem como à prestação, pela Custodiante de serviços de custódia de cotas de fundos geridos pelo Gestor.

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

RELACIONAMENTO DA INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA COM O CUSTODIANTE

Na data deste Prospecto Preliminar, os serviços de custódia e escrituração são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR COM A INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA

Na data deste Prospecto Preliminar, os serviços de administração e escrituração são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

RELACIONAMENTO DO GESTOR COM A INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA

Na data deste Prospecto, o Gestor e a Instituição Escrituradora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, bem como à prestação, pela Instituição Escrituradora de serviços de escrituração de cotas de fundos geridos pelo Gestor.

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

RELACIONAMENTO DO AUDITOR INDEPENDENTE COM O COORDENADOR LÍDER

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

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

RELACIONAMENTO DO AUDITOR INDEPENDENTE COM O GESTOR

Na data deste Prospecto, o Auditor Independente e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, bem como à prestação, pelo Auditoria Independente de serviços de auditoria independente referente aos fundos geridos pelo Gestor.

O Auditor Independente e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

ANEXOS

- ANEXO I** - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
- ANEXO II** - ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DO FUNDO QUE APROVOU A SEGUNDA EMISSÃO E A OFERTA
- ANEXO III** - ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DO FUNDO QUE APROVOU O REGULAMENTO
- ANEXO IV** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO V** - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO VI** - ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo - Capital**

Oficial: Bel. José Maria Siviero

Praça Padre Manoel da Nóbrega, 20 - Centro - CEP. 01015-010 - São Paulo/SP
Tel.: (0XX11) 3116-3070 - Email: frl@3rtd.com.br - Site: www.3rtd.com.br



CERTIDÃO DE REGISTRO

Certifico que foi apresentado este documento, com **60 (sessenta) páginas**, prenotado sob nº **9.004.758** em **25/06/2018 às 16:38:36h** e registrado eletronicamente sob nº **9.003.885** em **25/06/2018**, nos termos da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973.

Tendo como partes:

Denominação VX XVII FUNDO DE INV. IMOBILIARIO

Certifico, ainda, que constam no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

MARCOS WANDERLEY PEREIRA:01425563783:(Padrão: PDF)

HELLEN SANTANA SANTOS:43389242848:(Padrão: PDF)

NAIARA CASSIANA DA SILVA:02591831998:(Padrão: PDF)

NATHALIA OLIVEIRA DE SANTANA FERREIRA:12245131770:(Padrão: PDF)

São Paulo, 25 de junho de 2018

Danilo Monteiro de Campos
Escrevente
316.934.448-01
(Assinado digitalmente)

Emol.	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39

Chave para verificação

00171855271002543

Para verificar a veracidade do conteúdo registrado, acesse o site abaixo e informe a chave de verificação

servicos.cdtsp.com.br/validarregistro

 Página 000001/000060 Registro Nº 9.003.885 25/06/2018	Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.003.885 em 25/06/2018 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.							
	Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO VX XVII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, neste ato representado na forma do seu contrato social, por seus representantes infra-assinada ("Administrador"), RESOLVE:

- constituir, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), um fundo de investimento imobiliário, com a denominação "VX XVII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" ("Fundo"), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo consistirá: (i) diretamente, por meio da aquisição de (a) imóveis localizados em território nacional, preferencialmente prontos, ou em projetos e/ou em fase de construção, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, e (b) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, e (ii) indiretamente, por meio da aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, (b) aquisição de cotas de FIP, ou cotas de outros FII que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis, e (c) aquisição de demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM;



Página

000002/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.003.885** em **25/06/2018** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipsesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



2. aceitar desempenhar as funções de administrador do Fundo, na forma do regulamento do Fundo ("Regulamento") neste ato promulgado, indicando como responsável pela administração do Fundo, o **Sr. Edilberto Pereira**, brasileiro, casado, engenheiro, residente e domiciliado na cidade e estado de São Paulo, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000, inscrito no CPF/MF sob o n.º 192.221.224-53 e portador do RG n.º 536.271.199-20 SSP-PR, autorizado a administrar carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório CVM n.º 6.347, de 08.05.2001, para ser o diretor do Administrador responsável, civil e criminalmente, pela administração do Fundo;
3. aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo ao presente instrumento, o qual faz parte integrante do presente instrumento, denominado Regulamento do VX X

V - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;

4. submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo Artigo 4º da Instrução CVM 472, observado que a 1ª Emissão de Cotas do Fundo será objeto de Oferta Pública com Esforços Restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, bem como a constituição e início de funcionamento do Fundo;
5. deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM 472, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:
 - (a) Auditor Independente: **RSM Fontes Auditores Independentes S/S**, com sede na Alameda Campinas, nº 463, 13 e 14 andar (Parte), Jardim Paulista, Cidade e Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob nº 16.549.480/0001-84;
 - (b) Escriturador/Custodiante: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada;

	Página 000003/000060	Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.003.885 em 25/06/2018 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.																		
	Registro Nº 9.003.885 25/06/2018																			
<table border="1"> <tr> <th>Oficial</th> <th>Estado</th> <th>Ipesp</th> <th>Reg. Civil</th> <th>T. Justiça</th> <th>M. Público</th> <th>ISS</th> <th>*****</th> <th>Total</th> </tr> <tr> <td>R\$ 326,79</td> <td>R\$ 92,87</td> <td>R\$ 63,57</td> <td>R\$ 17,20</td> <td>R\$ 22,43</td> <td>R\$ 15,69</td> <td>R\$ 6,84</td> <td>*****</td> <td>R\$ 545,39</td> </tr> </table>	Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total	R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39		
Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total												
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39												



(c) Distribuidor: o Administrador exercerá as funções de Distribuidor das cotas do Fundo em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta.

Sendo assim, assina o presente instrumento em 2 (duas) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 22 de junho de 2018.

MARCOS
WANDERLEY
PEREIRA:01425563
783

Assinado de forma digital
por MARCOS WANDERLEY
PEREIRA:01425563783
Dados: 2018.06.22
16:08:49 -03'00'

NAIARA CASSIANA
DA
SILVA:0259183199
8

Assinado de forma digital
por NAIARA CASSIANA
DA SILVA:02591831998
Dados: 2018.06.22
18:21:05 -03'00'

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
ADMINISTRADOR

Testemunhas:

1. **HELLEN SANTANA**
SANTOS:4338924284
8
Assinado de forma digital por
HELLEN SANTANA
SANTOS:43389242848
Dados: 2018.06.22 17:17:52 -03'00'
Nome:
RG:
CPF/MF:

2. **NATHALIA OLIVEIRA DE SANTANA**
FERRERA:12245131770
Assinado de forma digital por
NATHALIA OLIVEIRA DE SANTANA
FERRERA:12245131770
Dados: 2018.06.22 18:25:07 -03'00'
Nome:
RG:
CPF/MF:



Página

000004/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.003.885 em 25/06/2018 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



ANEXO I

REGULAMENTO DO VX XVII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º O **VX XVII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º: Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

“Administrador”: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88;

“ANBIMA”: Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA;

“Assembleia Geral de Cotistas”: a assembleia geral, ordinária ou extraordinária, dos Cotistas do Fundo, para deliberação das matérias e assuntos indicados no Capítulo XII deste Regulamento;

“Ativos Imobiliários”: aplicação em empreendimentos imobiliários, a critério do Administrador e independentemente de deliberação em assembleia geral, mediante aquisição (i) diretamente, por meio da aquisição de (a) imóveis localizados em território nacional, preferencialmente prontos, ou em projetos e/ou em fase de construção, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, e (b) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, e (ii) indiretamente, por meio da aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, (b) aquisição de cotas de FIP, ou cotas de outros FII que tenham como



Página

000005/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.003.885 em 25/06/2018 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis, e (c) aquisição de demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII.

"Auditor Independente": Sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente do Fundo;

"BACEN": Banco Central do Brasil;

"Boletim de Subscrição": é o Boletim de Subscrição de Cotas firmado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas do Fundo de sua respectiva emissão, conforme abaixo especificado;

"Capital Comprometido": Soma de todos os Capitais Comprometidos dos Cotistas;

"Capital Comprometido do Cotista": Valor total que cada investidor, nos termos de cada Compromisso de Investimento, tenha se obrigado a aportar em recursos no Fundo, mediante uma ou mais subscrições e integralizações de Cotas;

"B3": B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.;

"Código ANBIMA": Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimento;

"Código Civil Brasileiro": Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e suas alterações posteriores;

"Compromisso de Investimentos": *"Instrumento Particular de Compromisso de Investimento"* assinado pelo Fundo, representado pelo Administrador, bem como por 02 (duas) testemunhas, e por cada Cotista do Fundo que assim se comprometem a integralizar Cotas referentes à sua respectiva emissão de Cotas do Fundo sempre que houver chamadas para tanto por parte do Administrador;

"Cotas": Frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;



Página

000006/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.003.885 em 25/06/2018 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



"Cotistas": Investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;

"Custodiante": VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social;

"CVM": Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

"Data da 1ª Integralização de Cotas": Data da primeira integralização de Cotas que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo ou em Ativos Imobiliários;

"Dia Útil": Qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário nacionalmente ou não funcionar o mercado financeiro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou do Estado de São Paulo. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;

"Distribuição de Rendimentos": Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 67, Parágrafo 1º, deste Regulamento;

"Escriturador": VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social;

"FATCA": *Foreign Account Tax Compliance Act*

"FII": Fundo de Investimento Imobiliário;



Página

000007/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.003.885 em 25/06/2018 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



"FIP": Fundo de Investimento em Participações;

"Fundo": o **VX XVII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;

"IGP-M": Índice Geral de Preços – Mercado, da Fundação Getúlio Vargas;

"Instrução CVM nº 400/03": a Instrução nº 400 de 29 de dezembro de 2003, e eventuais alterações posteriores;

"Instrução CVM nº 472/08": a Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

"Instrução CVM nº 476/09": a Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e suas alterações posteriores;

"Instrução CVM nº 539/13": Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, e suas alterações posteriores;

"Instrução CVM nº 555/14": a Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e suas alterações posteriores;

"IGP-M": Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas;

"Laudo de Avaliação": Laudo de avaliação que será elaborado por empresa especializada e independente responsável por realizar as avaliações dos imóveis integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08;

"Lei 6.404/76": Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as Sociedades por Ações;



Página

000008/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.003.885 em 25/06/2018 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



“Lei nº 8.245/91”: a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

“Lei nº 8.668/93”: a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

“Mercado Secundário”: qualquer ambiente de negociação pública de títulos e valores mobiliários no mercado secundário, tais como o ambiente de negociação organizado pela B3;

“Módulo CETIP21”: Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

“Módulo MDA”: MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

“Outros Ativos”: a) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN; b) Cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM nº 555/14 e com liquidez diária; e/ou e) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária;

“Patrimônio Líquido”: Soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

“Período de Distribuição”: o período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado neste Regulamento;

“Política de Investimento”: Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o Capítulo VIII deste Regulamento;

“Prazo de Duração”: Indeterminado, conforme descrito no Artigo 1º deste Regulamento;

“Regulamento”: O presente regulamento do Fundo;



Página

000009/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.003.885 em 25/06/2018 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



“Proposta de Desinvestimento”: Qualquer proposta de desinvestimento para alienação de Ativos Imobiliários e/ou para a securitização do fluxo de recebíveis imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do Fundo;

“Proposta de Investimento”: Qualquer proposta de investimento para aquisição de Ativos Imobiliários;

“Representante dos Cotistas”: Um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08;

“Público Alvo”: Exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do Artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13;

“Taxa de Administração”: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 8º deste Regulamento;

Parágrafo 2º: O Fundo destina-se exclusivamente ao Público Alvo, formado exclusivamente por investidores qualificados, nos termos do artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13.

Parágrafo 3º: Uma vez que é destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, o Fundo:

- I - admite a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de Cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos, observado o disposto no Capítulo XV deste Regulamento;
- II - dispensa a elaboração de prospecto de oferta pública de distribuição;
- III - dispensa a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição;
- IV – dispensa a elaboração de laudo de avaliação para integralização de Cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito;



Página

000010/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.003.885 em 25/06/2018 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



V – pode prever a existência de classes de cotas com direitos ou características especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do fundo; e

VI – pode prever a existência de classes de cotas com distintos critérios quanto à fixação da Taxa de Administração e de eventual taxa de performance, definindo suas respectivas bases de cálculo.

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2º As atividades de administração e gestão do Fundo serão exercidas pelo Administrador, que será responsável também pelas atividades de custódia, controladoria e escrituração das Cotas do Fundo.

Parágrafo 1º: O Administrador é instituição financeira participante aderente ao FATCA com Global Intermediary Identification Number (“GIIN”) HL73EA.00000.LE.076.

Parágrafo 2º: Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e Política de Investimentos, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 3º Adicionalmente ao disposto no Artigo 2º acima, incluem-se entre as obrigações do Administrador, não obstante outras previstas neste Regulamento:

I - providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:



Página

000011/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.003.885 em 25/06/2018 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



- a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

II - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do(s) Representante(s) dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços previstos nos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08 que, eventualmente, venham a ser contratados.

III - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

IV - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

V - custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;

VI - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;

VII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;



Página

000012/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.003.885** em **25/06/2018** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



VIII - dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e neste Regulamento;

IX - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

X - observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XI - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;

XII - solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;

XIII – deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente; e

XIV – informar à CVM a Data da 1ª Integralização de Cotas, no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

Artigo 3º O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 1º: São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

I - usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;

II – omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;

III – adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e



Página

000013/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.003.885 em 25/06/2018 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



IV – tratar de forma não equitativa os Cotistas.

Parágrafo 2º: O Administrador e empresas a este ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, ressalvadas as prestações de serviços relacionadas às atividades do Fundo.

Artigo 4º É vedado ao Administrador no exercício de suas 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 os recursos captados no País;
- VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
- VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX – sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;
- X – constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- 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

 Página 000014/000060 Registro Nº 9.003.885 25/06/2018	Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.003.885 em 25/06/2018 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.								
	Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
	R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII – realizar operações com derivativos, observado o Artigo 20, Parágrafo 1º, abaixo; e

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º: A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º: 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.

Parágrafo 3º: As disposições previstas no inciso IX do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

Artigo 5º Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Parágrafo 1º: As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pelo Administrador, nos termos do artigo 7º, abaixo.

Artigo 6º O Administrador, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, será o responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

Parágrafo 1º: Cabe, ainda, ao Administrador realizar a gestão profissional dos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os referidos Outros Ativos, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.



Página

000015/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.003.885** em **25/06/2018** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



Parágrafo 2º: Caberá ao Administrador a decisão sobre a aplicação de recursos do Fundo (enquanto não investido em Ativos Imobiliários ou distribuído aos Cotistas) em Outros Ativos.

Artigo 7º Cabe ao Administrador a realização das seguintes atividades:

- I - Originação análise, estruturação e diligência de investimentos em Ativos Imobiliários e Outros Ativos para o Fundo;
- II - Assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos, em nome do Fundo;
- III - Gerenciamento de processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do Fundo, a ser executada por meio de terceiros contratados pelo Fundo;
- IV - Monitoramento de investimentos do Fundo em Ativos Imobiliários e em Outros Ativos;
- V - Execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo;
- VI - Elaboração de propostas de investimento, reinvestimento e/ou desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos para discussão interna, entre os membros de sua equipe;
- VII – Elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos a ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo;
- VIII - Realização de propostas de emissão de novas Cotas, sujeitas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas;
- IX - Votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo.

CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8º Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração do Fundo e demais serviços previstos no Artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08, bem como as outras atividades descritas no Artigo 2º acima, o Fundo pagará ao Administrador, pela prestação dos serviços, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a **[•]%** (**[•]**por cento) ao ano, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e



Página
000016/000060

Registro Nº
9.003.885
25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.003.885** em **25/06/2018** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipsesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



dois avos), aplicado sobre o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ [•] ([•]), para os primeiros 10 (dez) meses de atividade do Fundo, e a partir do 11º (décimo primeiro) mês, inclusive, o valor mínimo mensal será de R\$ [•] ([•]) ("Taxa de Administração"). O valor mínimo mensal cobrado pelo Fundo no 12º (décimo segundo) mês de atividade, será corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei, contado a partir do início de atividade do Fundo.

Artigo 9º Este Regulamento não prevê o pagamento de taxa de performance.

Artigo 10 O Fundo não possui taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de Cotas pelo Fundo, podendo essa taxa de ingresso ser utilizada para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das ofertas de Cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder.

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 11 O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias endereçado a cada Cotista e à CVM.

Parágrafo 1º: A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

Parágrafo 2º: Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado ao(s) Cotista(s) que detenha(m) ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas e integralizadas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.



Página

000017/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.003.885** em **25/06/2018** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



Parágrafo 3º: No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas 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.

Parágrafo 4º: Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 5º: No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar administrador temporário até a eleição de novo administrador para o Fundo.

Parágrafo 6º: O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer terceiro contratado.

Parágrafo 7º: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 8º: Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.



Página

000018/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.003.885 em 25/06/2018 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



Parágrafo 9º: O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 10: Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO V – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 12 As atividades de custódia, tesouraria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, assim como as atividades de escrituração das Cotas do Fundo serão realizadas pelo próprio Administrador, sendo admitido, no entanto, que o Administrador contrate, a qualquer momento, terceiros devidamente habilitados para prestarem esses serviços.

Artigo 13 Os serviços de distribuição de Cotas de cada emissão do Fundo, poderá ser prestado pelo Administrador ou poderão ser prestados por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente contratado pelo Administrador.

Artigo 14 Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

CAPÍTULO VI – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 15 É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos (i) nos Ativos Imobiliários, podendo se utilizar de alavancagem por meio de cessão de créditos imobiliários oriundos destes. Tais investimentos deverão ser rentabilizados



Página

000019/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.003.885** em **25/06/2018** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



mediante (a) pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou (b) aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo (b.1) da valorização dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos; (b.2) da alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos e/ou (b.3) da amortização de passivo decorrente de cessão de créditos oriundos dos Ativos Imobiliários, com recursos advindos de sua exploração, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

Parágrafo 1º: O Fundo poderá emitir novas Cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, nos termos do item "ii", parágrafo 1º, artigo 27, abaixo.

CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 16 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Ativos Imobiliários. Os recursos restantes à aquisição de Ativos Imobiliários, serão investidos em Outros Ativos e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo previstas no artigo 52, abaixo.

Parágrafo 1º: O Fundo poderá investir em imóveis gravados com ônus reais.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá ceder a terceiros, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos imóveis, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários.

Parágrafo 3º: A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração ao presente Regulamento e de aprovação de Cotistas detentores da maioria dos votos dos Cotistas presentes, observados os quóruns previstos nos itens I e II do §1º do artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 17 Os Ativos Imobiliários representados por imóveis e que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser vendidos ou permutados pelo Administrador.

Artigo 18 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.



Página

000020/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.003.885** em **25/06/2018** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



Parágrafo 1º: As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador ou de pessoas a eles ligadas;
- II – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de Imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador ou pessoas a ele ligadas;
- III – a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV – a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador para prestação dos serviços abaixo referidos: (a) distribuição de cotas, exceto o da primeira distribuição de cotas do Fundo, (b) consultoria especializada, envolvendo as atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (d) formador de mercado para as cotas do Fundo.
- V – a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 2º: Consideram-se pessoas ligadas:

- I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, 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.



Página

000021/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.003.885** em **25/06/2018** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



Parágrafo 3º: Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador.

Artigo 19 As hipóteses de conflito de interesses listadas no Artigo 18 deste Regulamento refletem a Instrução CVM nº 472/08. Caso as hipóteses de conflito de interesses previstas na Instrução CVM nº 472/08 venham a ser alteradas, o Administrador está autorizado a promover a alteração deste Regulamento para que sejam previstas as hipóteses descritas no referido normativo.

CAPÍTULO VIII – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 20 Poderão constar do patrimônio do Fundo:

- I – Ativos Imobiliários; e
- II – Outros Ativos.

Parágrafo 1º: É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo 2º: Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- I - não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- II - não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam;
- e
- III - não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Parágrafo 3º: Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de Laudo de Avaliação, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.



Página

000022/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.003.885** em **25/06/2018** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



Artigo 21 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em Outros Ativos.

Parágrafo 1º: O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Outros Ativos, para atender suas necessidades de liquidez.

Artigo 22 Não existe qualquer promessa do Fundo ou do Administrador acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

Artigo 23 A rentabilidade que o Fundo buscará atingir não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

CAPÍTULO IX – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS E DA REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS, DESINVESTIMENTOS E REINVESTIMENTOS

Artigo 24 O Fundo terá um Comitê de Investimentos, que terá as seguintes funções e atribuições com o intuito de auxiliar a gestão da carteira do Fundo:

I – Discutir metas e diretrizes de investimento do Fundo;

II – deliberar sobre as Propostas de Investimento e/ou sobre as Propostas de Desinvestimento, aprovando ou não as referidas propostas; e

III – dirimir questões relativas a conflitos de interesse relacionados às deliberações das Propostas de Investimento e de Desinvestimento, hipóteses em que o(s) membro(s) do Comitê de Investimentos que representa(m) a parte que possa estar envolvida no potencial conflito deve(m) se abster de votar.

Artigo 25 O Comitê de Investimentos será composto por até 3 (três) membros, cujo mandato será de 02 (dois) anos, admitida a reeleição.



Página

000023/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.003.885 em 25/06/2018 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



Parágrafo 1º: O Administrador convocará, na data de constituição do Fundo, a primeira Assembleia Geral de Cotistas para indicação e respectiva nomeação dos membros do Comitê de Investimentos, a serem indicados nos termos deste Artigo 25, devendo essa Assembleia Geral de Cotistas, inclusive, nomear o presidente do Comitê de Investimentos.

Parágrafo 2º: Na ocorrência de empate nas deliberações do Comitê de Investimentos, caberá ao presidente do Comitê de Investimentos o voto de desempate.

Parágrafo 3º: Os membros do Comitê de Investimentos serão nomeados em reunião do Comitê de Investimentos a ser especialmente convocada pelo Administrador para esse fim. Após cada nomeação. O Administrador disponibilizará a respectiva atualização, bem como a nova composição do Comitê de Investimentos.

Parágrafo 4º: Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer remuneração do Fundo pelo exercício de suas funções.

Artigo 26 Caberá ao presidente do Comitê de Investimentos (i) conduzir as reuniões do Comitê de Investimentos, e (ii) nomear o secretário das reuniões do Comitê de Investimentos, dentre outras atribuições designadas neste Regulamento.

Artigo 27 O Comitê de Investimentos se reunirá sempre que assim exigirem os interesses sociais do Fundo, mediante convocação de qualquer membro do Comitê de Investimentos, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias corridos para a primeira convocação e, de 2 (dois) dias corridos para a segunda convocação.

Parágrafo 1º: A convocação será realizada por qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelos membros do Comitê de Investimentos seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail), sendo a convocação dispensada quando estiverem presentes à reunião todos os membros do Comitê de Investimentos. Ainda, admite-se que a segunda convocação da reunião do Comitê de Investimentos seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação.



Página

000024/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.003.885** em **25/06/2018** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
	R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****
								R\$ 545,39



Parágrafo 2º: As reuniões do Comitê de Investimentos serão validamente instaladas com o *quórum* de, no mínimo, maioria simples de seus membros votantes.

Parágrafo 3º: Cada membro do Comitê de Investimentos terá direito a 1 (um) voto nas deliberações do Comitê de Investimentos, sendo que as decisões serão tomadas em reunião por maioria simples dos membros integrantes do Comitê de Investimentos com direito a voto.

Parágrafo 4º: Todos os membros do Comitê de Investimentos deverão informar por escrito aos demais integrantes do Comitê de Investimentos e ao Administrador sobre qualquer situação ou potencial situação de conflito de interesses com o Fundo, imediatamente após tomar conhecimento dela, abstendo-se de participar de quaisquer discussões que envolvam a matéria na qual tenham conflito.

Parágrafo 5º: Para o bom desempenho do Comitê de Investimentos, o Administrador enviará aos membros titulares do Comitê de Investimentos, com, no mínimo, 5 (cinco) dias corridos de antecedência, o material necessário à avaliação da ordem do dia de cada reunião do Comitê de Investimentos, desde que as pessoas que tiverem solicitado a convocação da reunião tenham disponibilizado tal matéria em tempo hábil.

Parágrafo 6º: O secretário de cada reunião do Comitê de Investimentos (i) lavrará a ata da respectiva reunião, a qual deverá ser obrigatoriamente assinada por todos os membros presentes à reunião; e (ii) disponibilizará cópia da ata ao Administrador em até 3 (três) Dias Úteis da data da realização da respectiva reunião. O Administrador deverá arquivar as atas de cada reunião do Comitê de Investimentos durante todo o prazo de vigência do Fundo.

Artigo 28 Os membros do Comitê de Investimentos deverão manter as informações constantes de materiais para análise de investimento (potenciais ou realizados) do Fundo, que venham a ser a eles disponibilizadas, sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo (i) com o consentimento prévio e por escrito do Administrador, ou (ii) se obrigado por ordem expressas do Poder Judiciário, da CVM, ou qualquer outra autoridade



Página

000025/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.003.885** em **25/06/2018** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



administrativa constituída com poderes legais de fiscalização, sendo que, nestas hipóteses, o Administrador deverá ser informado por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação. Esta obrigação vigorará pelo prazo de 5 (cinco) anos após a liquidação do Fundo, salvo se prazos maiores forem determinados por lei ou acordados com as contrapartes dos investimentos feitos pelo Fundo, desde que tais prazos sejam comunicados por escrito aos membros do Comitê de Investimentos.

Parágrafo Único: Em caso de manifesta negligência ou comprovada má-fé por parte de qualquer membro do Comitê de Investimentos, ou de grave descumprimento das disposições deste Regulamento, o referido membro poderá ser destituído de suas funções por decisão da maioria dos demais membros do Comitê de Investimentos, devendo tal destituição ser imediatamente comunicada pelo presidente do Comitê de Investimentos, devendo ser convocada nova reunião nos termos do parágrafo 3º do artigo 25, acima, para a eleição de membro substituto.

Artigo 29 O Administrador deverá enviar, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, a cada membro do Comitê de Investimentos, para sua análise, relatórios contendo estudos e avaliações com relação às Propostas de Investimento e às Propostas de Desinvestimento, os quais deverá conter, sempre que possível, além dos comentários do Administrador acerca de cada proposta, os seguintes aspectos:

I – sumário executivo da Proposta de Investimento ou da Proposta de Desinvestimento, conforme o caso, e seu detalhamento;

II – principais aspectos imobiliários, societários e jurídicos referentes ao Ativo Imobiliário;

III – principais riscos identificados e respectivas estratégias ou medidas que possam mitiga-los, bem como considerações acerca da necessidade ou não de prestação de garantias adicionais, de qualquer natureza;

IV – cronograma físico-financeiro do investimento ou aquisição, no caso de desembolsos parcelados; e



Página

000026/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.003.885** em **25/06/2018** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



V – relatório indicando que a Proposta de Investimento cumpre com os critérios previstos na Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o Capítulo VIII deste Regulamento.

Parágrafo 1º: Uma vez aprovada a Proposta de Investimento ou de Desinvestimento pelo Comitê de Investimento, o Administrador deverá atuar, com a maior brevidade possível, o respectivo investimento ou desinvestimento objeto da referida proposta.

Parágrafo 2º: Os membros do Comitê de Investimentos poderão solicitar informações adicionais ao Administrador sobre o Fundo ou sobre as Propostas de Investimento e/ou de Desinvestimento, hipótese em que o Administrador estará obrigado a fornecê-las, desde que, cumulativamente: (i) tal membro do Comitê de Investimentos demonstre a necessidade de recebê-las, e (ii) o fornecimento de tais informações não onere excessivamente o Administrador, devendo a oneração excessiva, se houver, ser demonstrada pelo Administrador, em até 10 (dez) dias corridos contados da respectiva solicitação.

Parágrafo 3º: Alternativamente à realização da reunião com a presença física dos membros do Comitê de Investimentos, as decisões do Comitê de Investimentos poderão ser tomadas por meio de manifestação por escrito encaminhada aos demais membros do Comitê de Investimentos e para o Administrador, correspondendo cada manifestação por escrito que seja assinada por um membro do Comitê de Investimentos a um voto afirmativo do respectivo membro com relação à deliberação estabelecida na referida manifestação por escrito. Uma cópia de toda e qualquer manifestação escrita dos membros do Comitê de Investimentos deverá ser arquivada pelo Administrador juntamente com todas as atas das reuniões do Comitê de Investimentos.

Artigo 30: Os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos serão adquiridos, vendidos, alienados e/ou resgatados, bem como reinvestidos, conforme aplicável, pelo Fundo, observada a manifestação do Comitê de Investimentos, mediante análise das Propostas de Investimento e/ou Desinvestimento. Desta forma, os recursos captados com a emissão de Cotas, conforme forem sendo integralizados, poderão ficar, em um primeiro momento, aplicados nos Outros Ativos, até o momento em que o Fundo adquira os Ativos-Imobiliários.



Página

000027/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.003.885** em **25/06/2018** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



Parágrafo 1º: O Administrador poderá, observada a Distribuição de Rendimentos, reinvestir os recursos desinvestidos em quaisquer Ativos Imobiliários e/ou em Outros Ativos.

CAPÍTULO X – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 31 Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

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

- Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

(i) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a



Página

000028/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.003.885** em **25/06/2018** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos a setor imobiliário.

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

- Riscos do Fundo:

(iii) Riscos de não realização do investimento: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

(iv) Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados,



Página

000029/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.003.885 em 25/06/2018 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipeesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



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

(v) Riscos atrelados aos Ativos investidos: O Administrador desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

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



Página

000030/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.003.885 em 25/06/2018 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



(vii) Risco de Liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

(viii) Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários: Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

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



Página

000031/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.003.885** em **25/06/2018** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipeesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



(x) Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

(xi) Risco de diluição da participação do Cotista: O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

(xii) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

(xiii) Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores: É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

(xiv) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento

 Página 000032/000060 Registro Nº 9.003.885 25/06/2018	Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.003.885 em 25/06/2018 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.							
	Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

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

Os rendimentos distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

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

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

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



Página

000033/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.003.885 em 25/06/2018 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



(xv) Risco regulatório. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

(xvi) Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

- Risco dos Ativos Imobiliários:

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



Página

000034/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.003.885 em 25/06/2018 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

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

(xix) Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo: A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

(xx) Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

(xxi) Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, como proprietário dos Ativos Imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

(xxii) Riscos ambientais: Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.



Página

000035/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.003.885** em **25/06/2018** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



(xxiii) Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(xxiv) Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

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

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

(xxvii) Risco de Descontinuidade: A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento



Página

000036/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.003.885** em **25/06/2018** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

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

- Riscos Referentes à Primeira Emissão:

(xxix) Risco de Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

- Outros Riscos:

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



Página

000037/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.003.885** em **25/06/2018** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	IpeSP	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



Artigo 32 As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 33 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso “i” do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º: Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo:

- I - tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- II - deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas, no âmbito de proposta realizada pelo Administrador;
- III - deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no Artigo 27, Parágrafo 2º deste Regulamento;
- IV - deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Administrador, bem como sobre a escolha de seu substituto;
- V - deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI - deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
- VII - deliberar sobre as eventuais reavaliações dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável;
- VIII - alteração do Prazo de Duração do Fundo;
- IX - deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- X - eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- XI - apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- XII - deliberar sobre a alteração da Política de Investimento do Fundo;



Página

000038/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.003.885 em 25/06/2018 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipeesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



XIII - aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável; e

XIV – alteração da Taxa de Administração, observado o disposto no artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 2º: Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada pelo Administrador, no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva alteração, a necessária comunicação aos Cotistas.

Artigo 34 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante a divulgação de edital de convocação em página da rede mundial de computadores, de acordo com a legislação aplicável.

Parágrafo Único: O Cotista que tiver interesse em receber correspondências por meio físico deve solicitar expressamente ao Administrador, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Artigo 35 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária.

Parágrafo 1º: Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será divulgado novo anúncio de segunda convocação ou, caso aplicável, providenciado o envio de carta com aviso de recebimento aos Cotistas que assim tiverem solicitado, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

Parágrafo 2º: Para efeito do disposto no Parágrafo 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com o anúncio de primeira convocação ou carta, conforme o caso, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Artigo 29 acima.

 Página 000039/000060 Registro Nº 9.003.885 25/06/2018	Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.003.885 em 25/06/2018 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.							
	Oficial	Estado	Ipeesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



Parágrafo 3º: Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, os anúncios, cartas ou correios eletrônicos (*e-mail*) endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo 4º: Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo 5º: O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, (i) em sua página na rede mundial de computadores e mantê-los lá até a sua realização; (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 do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 6º: Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 5º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 63, inciso V, alíneas "a" a "c" do presente Regulamento, sendo que as informações referidas no art. 63, V, também deste Regulamento, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 36 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Custodiante ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, observados os procedimentos do Artigo 29 acima.

Parágrafo 1º: A convocação por iniciativa de Cotistas deve ser dirigida ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos respectivos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

 Página 000040/000060 Registro Nº 9.003.885 25/06/2018	Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.003.885 em 25/06/2018 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.							
	Oficial	Estado	Ipeesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



Parágrafo 2º: Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os detentores de Cotas que representem, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 3º: O pedido de que trata o Parágrafo 2º 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 nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Parágrafo 4º: O percentual de que trata o Parágrafo 2º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 5º: Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 2º acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos no Parágrafo 5º do Artigo 29 deste Regulamento, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 3º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 37 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º: As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo abaixo.

Parágrafo 2º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do Parágrafo 1º do Artigo 27, acima dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, de Cotistas presentes que representem:



Página

000041/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.003.885** em **25/06/2018** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipeesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



I - 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 3º: Os percentuais de que trata o Parágrafo 2º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável na respectiva Assembleias Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 4º: Nas matérias dispostas no Parágrafo 2º acima, o Administrador, pessoas ligadas, coligadas, controladas e controladoras, nos termos da legislação vigente, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

Parágrafo 5º: Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 6º: Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

- I – o Administrador;
- II – os sócios, diretores e funcionários do Administrador;
- III – empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV – os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e
- V – o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudos de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- VI – o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo 7º: Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo 6º acima, quando:

- I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do Parágrafo 6º acima;



Página

000042/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.003.885 em 25/06/2018 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



II – no caso do inciso V do Parágrafo 6º acima, todos os subscritores das Cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976; ou

III - houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

Artigo 38 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, telex, telegrama, correio eletrônico (*e-mail*) ou fac-símile, ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, observadas as formalidades previstas na legislação vigente.

Parágrafo Único: Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Artigo 39 Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, conforme o caso.

CAPÍTULO XII – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 40 A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear até 3 (três) Representante(s) dos Cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parágrafo 1º: A eleição do(s) Representante(s) dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem, no mínimo:



Página

000043/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.003.885** em **25/06/2018** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



- I – 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas;
ou
II – 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º: A destituição do Representante dos Cotistas será feita pela Assembleia Geral, nos termos do item X, do artigo 27, acima.

Parágrafo 3º: A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

Artigo 41 Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I - ser Cotista;
II - não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
III - não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
IV – não ser administrador ou gestor 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.

Artigo 42 Compete ao(s) Representante(s) dos Cotistas exclusivamente:

- I – fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
II – emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos da legislação vigente –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;



Página

000044/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.003.885** em **25/06/2018** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipsesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



III – denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrir, e sugerir providências úteis ao Fundo;

IV – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

V – examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI – elaborar relatório que contenha, no mínimo:

- a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
- b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo por ele detida;
- c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
- d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

VII – exercer as atribuições descritas neste artigo 36 durante a liquidação do Fundo.

Parágrafo 1º: Pela representação dos Cotistas do Fundo, nela compreendidas as atividades acima descritas, o Fundo poderá pagar mensal e diretamente ao(s) Representante(s) dos Cotistas, pela prestação de serviços, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração que será definida na Assembleia Geral que o(s) eleger(em).

Parágrafo 2º: O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do(s) Representante(s) dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do artigo 36, acima.

Parágrafo 3º: O(s) Representante(s) dos Cotistas pode(m) solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo 4º: Os pareceres e opiniões do(s) Representante(s) dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do 39, acima e, tão logo concluídos, no caso dos



Página

000045/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.003.885 em 25/06/2018 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



demaís documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 5º: O(s) Representante(s) dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo 6º: Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do(s) Representante(s) dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Parágrafo 7º: O(s) Representante(s) dos Cotistas tem os mesmos deveres do Administrador nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 8º: O(s) Representante(s) dos Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

Artigo 43 Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger o(s) Representante(s) dos Cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 5º do Artigo 29 deverão incluir:

- I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 37 acima; e
- II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº472/08.

CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 44 O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento referente à emissão de Cotas.



Página

000046/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.003.885 em 25/06/2018 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



Parágrafo Único: Desde que previamente aprovado pela Assembleia Geral, nos termos do item "ii", parágrafo 1º, artigo 27, acima, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas do Fundo.

Artigo 45: As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Parágrafo 1º: O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas, nos termos abaixo.

Parágrafo 2º: No âmbito da 1ª emissão de Cotas, serão emitidas até 200 (duzentas cotas) Cotas de série única, totalizando até R\$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Parágrafo 4º: As Cotas serão objeto de oferta pública com dispensa de registro perante a CVM, por tratar-se de colocação de lote único e indivisível de valores mobiliários, nos termos do artigo 5º da Instrução CVM nº 400/03 e da Instrução nº 478/09 ("Oferta"), a qual será realizada e liderada diretamente pelo Administrador no âmbito da 1ª emissão de Cotas ou nas emissões subsequentes, mediante prévia aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, em regime de melhores esforços, podendo contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento e nos demais documentos a serem celebrados no âmbito da Oferta.

Parágrafo 5º: No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, que conterão todas as disposições referentes ao valor comprometido de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização.

Parágrafo 6º: A integralização de Cotas pelos Cotistas, até o valor comprometido, deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pelo Administrador mediante o envio de correspondência com aviso de recebimento, telegrama com comunicação de entrega, fax ou correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento, observado o descrito no Compromisso de Investimento:



Página

000047/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.003.885** em **25/06/2018** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



Parágrafo 7º: No âmbito da 1ª emissão de Cotas do Fundo, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das Cotas, na(s) data(s) de liquidação será R\$ 100,00(cem reais) por Cota.

Parágrafo 8º: Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Parágrafo 9º: Não haverá valor mínimo para subscrição por Cotista, e tampouco valor individual máximo de subscrição por investidor, ficando desde já ressalvado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo 10º: O Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas neste Regulamento, no Compromisso de Investimento ou no respectivo Boletim de Subscrição, conforme o caso, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito, atualizado pelo IGP-M, *pro rata temporis*, e de uma multa mensal de 1% sobre o débito corrigido, cujo montante será revertido em favor do Fundo.

Parágrafo 11º: As Cotas poderão ser registradas para negociação, isolada ou conjuntamente, no módulo MDA e no Módulo CETIP21, administrados e operacionalizados pela B3.

Artigo 46 As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 47 O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Artigo 48 Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pela maioria simples de



Página

000048/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.003.885 em 25/06/2018 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



votos dos Cotistas presentes, nos termos do Artigo 27, Parágrafo 1º, inciso II, deste Regulamento, incluindo, mas não se limitando a, situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos Ativos Imobiliários para o Fundo.

Parágrafo 1º: O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas ou (iv) outra metodologia definida na Assembleia Geral de Cotistas que vier a deliberar sobre referida emissão.

Parágrafo 2º: Os Cotistas do Fundo não terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas.

Parágrafo 3º: As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 4º: A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável, respeitando-se o quanto disposto no Artigo 38 e respectivos parágrafos, acima, deste Regulamento.

Parágrafo 5º: As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas, exceto por eventual ordem de pagamento de rendimentos, nos termos do Artigo 38 acima, e seus respectivos parágrafos, deste Regulamento.



Página

000049/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.003.885** em **25/06/2018** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



Parágrafo 6º: Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, a distribuição das Cotas deverá ser precedida do registro na CVM da correspondente oferta pública.

Artigo 49 No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização, e que será autenticado pela(s) instituição(ões) autorizada(s) a processar a subscrição e integralização das Cotas, do qual constarão, entre outras informações:

- I - nome e qualificação do subscritor;
- II - número de Cotas subscritas;
- III - preço de subscrição e valor total a ser integralizado;
- IV - condições para integralização de Cotas; e
- V – forma para realização das chamadas de capital.

Artigo 50 As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado em cada contrato de distribuição, nos termos da regulamentação aplicável a tal distribuição.

Artigo 51 A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição e Compromissos de Investimento (quando aplicável) em moeda corrente nacional ou em Ativos Imobiliários, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) Ativos Imobiliários, bem como em direitos reais sobre estes, nos termos dos artigos 11 e 12 da Instrução CVM nº 472/08, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

Parágrafo 1º: As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, as quais serão alocadas pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

Parágrafo 2º: A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

 Página 000050/000060 Registro Nº 9.003.885 25/06/2018	Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.003.885 em 25/06/2018 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.								
	Oficial	Estado	Ipeesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
	R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



Artigo 52 De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, as Cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 53 Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Artigo 54 O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Artigo 55 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso "vi" do Parágrafo 1º do Artigo 27 deste Regulamento;
- II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários;
- III - descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas não nomeie instituição administradora habilitada para substituir o Administrador ou por qualquer motivo a Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e
- IV - demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

Parágrafo 1º: Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada e instalada para tal fim.

Parágrafo 2º: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a conclusão da totalidade das vendas.



Página

000051/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.003.885 em 25/06/2018 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipsesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



Artigo 56 Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 49 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 57 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o Administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.



Página

000052/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.003.885 em 25/06/2018 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



Parágrafo 3º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 4º: A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 5º: As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

Parágrafo 6º: O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 7º: Quando da liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo 8º: 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.

CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 58 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

I – a Taxa de Administração;



Página
00053/000060

Registro Nº
9.003.885
25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.003.885** em **25/06/2018** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipsesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



II - taxas, inclusive decorrentes de registros e de comunicações a órgãos reguladores, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

III - gastos com correspondência, comunicações, publicações e outros expedientes de interesse do Fundo, tais como registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e editais, formulários e informações periódicas previstos neste Regulamento ou na legislação pertinente;

IV - gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda e distribuição;

V - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

VI - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08;

IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XI - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII - honorários da empresa de avaliação e demais gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;

XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV - taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; e

XV - honorários e despesas relacionadas às atividades exercida pelo(s) Representante(s) dos Cotistas.



Página

000054/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.003.885** em **25/06/2018** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



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

Artigo 59 Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

- I - pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;
- II - pagamento de rendimentos aos Cotistas;
- III - pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e
- IV – formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

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

CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 60 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 61 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador.

Artigo 62 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, o qual se encontra devidamente registrado na CVM.

Parágrafo 1º: Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado



Página

000055/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.003.885 em 25/06/2018 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



com o Administrador, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

Parágrafo 2º: Anualmente, serão contratadas, pelo Administrador, às expensas do Fundo, avaliações econômico-financeiras dos Ativos Imobiliários do Fundo para atualização de seus valores.

CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Artigo 63 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º: O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes ("Distribuição de Rendimentos").

Parágrafo 2º: O Fundo poderá, a critério do Administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão do Fundo.

Parágrafo 3º: Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará a data base de tal apuração para fins de determinação dos Cotistas que farão jus ao recebimento, a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota.

Parágrafo 4º: Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia do mês anterior ao da apuração do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.



Página

000056/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.003.885 em 25/06/2018 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



Parágrafo 5º: Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 64 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição.

Parágrafo 1º: Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

Parágrafo 2º: O Cotista do Fundo poderá obter maiores informações, bem como cópias dos documentos relativos ao Fundo na sede do Administrador.

Artigo 65 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, as informações contidas no item I do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, na forma do Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
- II – trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, as informações contidas no item II do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, na forma do Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;

 Página 000057/000060 Registro Nº 9.003.885 25/06/2018	Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.003.885 em 25/06/2018 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.							
	Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



III - até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou

extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de Cotistas ou desses contra a administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;

IV - até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:

- a) demonstração dos fluxos de caixa do período;
- b) o relatório do Administrador, nos termos do §2º do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08;

V - anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

- a) as demonstrações financeiras;
- b) o parecer do Auditor Independente; e
- c) relatório do Administrador, na forma do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

IV - anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;

V - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e

VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Parágrafo 1º: O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º: O Administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas do Fundo.

Artigo 66 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I - edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;

III - fatos relevantes;

IV - até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos da legislação vigente;

 Página 000058/000060 Registro Nº 9.003.885 25/06/2018	Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros sob nº 9.003.885 em 25/06/2018 neste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo . Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.								
	Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
	R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;

VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) Representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso III do Artigo 59 acima.

Parágrafo 1º O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no caput deste artigo, enviar as referidas informações à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo 2º A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Parágrafo 3º Considera-se relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- I – na cotação das Cotas ou de 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.

Parágrafo 4º São exemplos de ato ou fato relevantes:

- I – a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;



Página

000059/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.003.885** em **25/06/2018** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



III – a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

IV – o atraso no andamento de obras dos Ativos Imobiliários que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;

V – contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;

VI – propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;

VII – a venda ou locação dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

VIII – alteração do Administrador;

IX – fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;

X – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;

XI – cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;

XII – desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e

XIII – emissão de cotas nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 67 A publicação de informações referidas neste Capítulo, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 68 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.



Página

000060/000060

Registro Nº

9.003.885

25/06/2018

Protocolo nº 9.004.758 de 25/06/2018 às 16:38:36h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.003.885** em **25/06/2018** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente.

Oficial	Estado	Ipesp	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	*****	Total
R\$ 326,79	R\$ 92,87	R\$ 63,57	R\$ 17,20	R\$ 22,43	R\$ 15,69	R\$ 6,84	*****	R\$ 545,39



Artigo 69 O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM n.º 472/08 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Parágrafo único: As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM n.º 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

Artigo 70 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 propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

São Paulo, 22 de junho de 2018.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administrador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DO FUNDO QUE APROVOU A SEGUNDA EMISSÃO E A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 Sui, 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 10.8 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 e 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 8.868, 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, e 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 de 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 de 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."

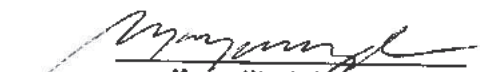
(...)

"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.



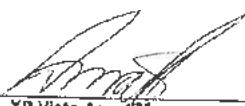
Marcos Wanderley Pereira
Presidente



Lillian 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)

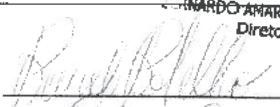

Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Marcos Wanderley Pereira
CPF: 014.255.637-83
CREIRJ 211.893
Administradora
Diana Paollos Mendonça Cerqueira
RG: 62.154.710-4
CPF: 052.718.287-78

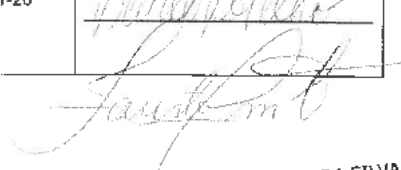

XP Vista Asset Management Ltda.
Gestor
ANDRÉ MASETTI
RG: 25.077.988-6
CPF: 224.749.348-39

BRUNA AKEMI NOGATA
Procuradora

ANEXO I

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

DENOMINAÇÃO SOCIAL	CNPJ	ASSINATURA
GALEA FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR	25.285.078/0001-20	 EDUARDO AMARAL BOTELHO Diretor


 FAUSTO ASSIS DA SILVA
 Diretor

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 DESCREDECIMENTO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	14
CAPÍTULO 10.	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE	16
CAPÍTULO 11.	ENCARGOS DO FUNDO.....	18
CAPÍTULO 12.	CÓTAS 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 8.868, 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, complementamente, 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 permitam 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 DESTES FUNDOS 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 DESCREDECENCIAMENTO 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 reunirá-se 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 integrem 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\$ 10.000.000.000,00 (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 4.1, 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 vendas 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 "CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE GESTÃO DA CARTEIRA DO XP SELECTION FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FI", 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 (iii) 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

ANEXO III

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DO FUNDO QUE APROVOU O REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 10 DE DEZEMBRO DE 2019**

- 1 DATA, HORA E LOCAL:** Realizada no dia 10 de dezembro 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 Sra. Lilian Cerqueira e secretariada pela Sra. Ariane Verrone.
- 5 ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:
 - (i) A alteração do Regulamento para:
 - (a) A alteração da Cláusula 7.3 do Regulamento, de forma a substituir o termo "ativos listados" pelos termos "Ativos Alvo" e "Ativos de Liquidez", a qual vigorará com a redação descrita no item 6 (i) (a) abaixo; e
 - (b) A inclusão da Cláusula 7.4 ao Regulamento, de forma a esclarecer que, para fins da Cláusula 7 do Regulamento, os termos definidos "Ativos Alvo" e "Ativos de Liquidez" terão o significado a eles atribuído nas Cláusulas 5.1.1. e 5.5. do Regulamento, respectivamente, a qual vigorará com a redação descrita no item 6 (i) (b) abaixo.
 - (ii) Caso seja aprovado o item (i) da presente Ordem do Dia, a ratificação das demais cláusulas do Regulamento, cuja versão consolidada consta no Anexo II a esta ata;
 - (iii) 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 alteração do Regulamento para:

(a) A alteração da Cláusula 7.3 do Regulamento, de forma a substituir o termo "ativos listados" pelos termos "Ativos Alvo" e "Ativos de Liquidez", a qual vigorará com a seguinte nova redação:

"7 OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

(...)

7.3 O Administrador conferirá amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira os Ativos Alvo e Ativos de Liquidez 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.

(...)"

(b) A inclusão da Cláusula 7.4 ao Regulamento, de forma a esclarecer que, para fins da Cláusula 7 do Regulamento, os termos definidos "Ativos Alvo" e "Ativos de Liquidez" terão o significado a eles atribuído nas Cláusulas 5.1.1. e 5.5. do Regulamento, respectivamente, a qual vigorará com a seguinte nova redação:

"7 OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

(...)

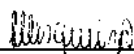
7.4 Para fins da presente Cláusula 7, os termos definidos "**Ativos Alvo**" e "**Ativos de Liquidez**", terão o significado a eles atribuído nas Cláusulas 5.1.1 e 5.5 acima, respectivamente."

(ii) Em decorrência da aprovação do item (i) 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;

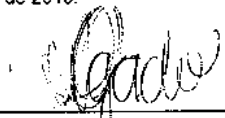
(iii) Autorização à Administradora e ao Gestor para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes das Deliberações.

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, 10 de dezembro de 2019.



Lilian Cerqueira
Presidente

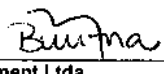


Ariane Verrone
Secretário

(Página de Assinaturas da Ata de Assembleia Geral de Cotistas do XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário – FII, realizada em 10 de dezembro de 2019)



Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Administradora
Ilan Palacios Mendonça Cerqueira
RG: 62.154.710-4
CPF: 052.718.287-78
Ariane de Carvalho Salgado Verrone
RG: 48.717.654-6
CPF: 405.325.768-96



XP Vista Asset Management Ltda.
Gestor
ANDRÉ MASETTI
RG: 75.077.993-6
CPF: 224.746.348-39
BRUNA AKEMI NOGATA
Procuradora

ANEXO I

A LISTA DE PRESENÇA DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS,
REALIZADA EM 10 DE DEZEMBRO DE 2019 ENCONTRA-SE ARQUIVADA NA SEDE DA
ADMINISTRADORA.

ANEXO II

REGULAMENTO CONSOLIDADO

REGULAMENTO

DO

XP SELECTION FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Datado
de
10 de dezembro de 2019

ÍNDICE

CAPÍTULO 1.	DEFINIÇÕES.....	9
CAPÍTULO 2.	CARACTERÍSTICAS DO FUNDO	9
CAPÍTULO 3.	PRAZO DE DURAÇÃO	9
CAPÍTULO 4.	PÚBLICO ALVO	9
CAPÍTULO 5.	OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO.....	10
CAPÍTULO 6.	PRESTADORES DE SERVIÇOS.....	13
CAPÍTULO 7.	OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	14
CAPÍTULO 8.	VEDAÇÕES.....	19
CAPÍTULO 9.	SUBSTITUIÇÃO E DESCRENCIAMENTO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	20
CAPÍTULO 10.	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE	22
CAPÍTULO 11.	ENCARGOS DO FUNDO.....	24
CAPÍTULO 12.	COTAS E CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO	25
CAPÍTULO 13.	SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO.....	27
CAPÍTULO 14.	AMORTIZAÇÃO E RESGATE.....	27
CAPÍTULO 15.	PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.....	27
CAPÍTULO 16.	APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO	28
CAPÍTULO 17.	RISCOS.....	28
CAPÍTULO 18.	ASSEMBLEIA GERAL.....	29
CAPÍTULO 19.	CONFLITO DE INTERESSES.....	34
CAPÍTULO 20.	POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	34
CAPÍTULO 21.	POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....	36
CAPÍTULO 22.	ATOS E FATOS RELEVANTES	36
CAPÍTULO 23.	LIQUIDAÇÃO	36
CAPÍTULO 24.	TRIBUTAÇÃO	38
CAPÍTULO 25.	DISPOSIÇÕES FINAIS	38
ANEXO I – DEFINIÇÕES DO REGULAMENTO		40
ANEXO II - SUPLEMENTO DAS COTAS DO FUNDO.....		44

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, complementamente, 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 permitam 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 Alvo e Ativos de Liquidez 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.
- 7.4** Para fins da presente Cláusula 7, os termos definidos "**Ativos Alvo**" e "**Ativos de Liquidez**", terão o significado a eles atribuído nas Cláusulas 5.1.1 e 5.5 acima, respectivamente.

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;

- (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 reunirá-se 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:

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

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.

- 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 compõem 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\$ 10.000.000.000,00 (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 no 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 vendas 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, 10 de dezembro 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 - FII</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:	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

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA
INSTRUÇÃO CVM 400**

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com endereço na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-907, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (**"CNPJ"**) sob o nº 02.332.886/0011 78, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de coordenador líder (**"Coordenador Líder"**) da oferta pública de distribuição primária de cotas de emissão do **XP SELECTION FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ nº 30.983.020/0001-90, constituído sob a forma de condomínio fechado (**"Fundo"**) por meio de *"Instrumento Particular de Constituição do VIX XVII – Fundo de Investimento Imobiliário"*, celebrado em 22 de junho de 2018 pelo Administrador (conforme abaixo definido) e registrado no 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos Comarca de São Paulo sob o nº 9.003.885, em 25 de junho de 2018, pelo Administrador, cujo regulamento em vigor encontra-se anexo à assembleia geral de cotistas do Fundo celebrada em 10 de dezembro de 2019, administrado pela **VÓRTIX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**) a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, inscrita no CNPJ sob o nº 22.619.500/0001-88, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo (**"Administrador"**), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM de nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (**"Instrução CVM 400"**) declaram que:

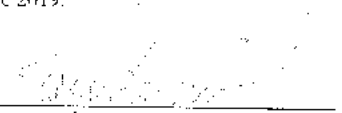
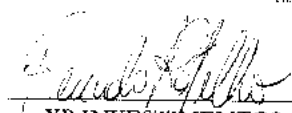
- (i) o Fundo e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (ii) foram disponibilizados pelo Fundo, pelo Administrador e pela XP Vista Asset Management Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, na qualidade de gestor do Fundo (**"Gestor"**), os documentos que consideraram relevantes para a Oferta;
- (iii) além dos documentos a que se refere o item (ii) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos ao Fundo, ao Administrador e ao Gestor;



- (iv) o Administrador confirmou ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre seus negócios para análise do Coordenador Líder e de seu assessor legal, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;
- (v) o Administrador e o Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do prospecto da Oferta ("Prospecto"), diretamente e por meio do seu assessor legal;
- (vi) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, que integram o Prospecto, inclusive suas respectivas atualizações, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, e conterá, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 469.

São Paulo, 17 de dezembro de 2019.



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

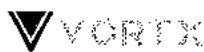
Nome: **BERNARDO AMARAL BOTELHO**
Cargo: **Diretor**

Nome: **FAUSTO ASSIS DA SILVA**
Cargo: **Diretor**

ANEXO V

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

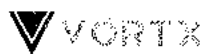
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA
INSTRUÇÃO CVM 400**

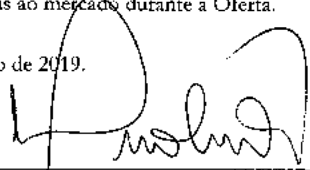
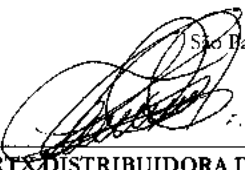
A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, na qualidade de administradora (“**Administrador**”) do **XP SELECTION FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 30.983.020/0001-90 (“**Fundo**”), por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do VX XVII – Fundo de Investimento Imobiliário*”, celebrado em 22 de junho de 2018 pelo Administrador e registrado no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo sob o nº 9.003.885, em 25 de junho de 2018 pelo Administrador, cujo regulamento em vigor encontra-se anexo à assembleia geral de cotistas do Fundo celebrada em 10 de dezembro de 2019, vem, no âmbito da oferta pública de distribuição das cotas da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“**Oferta**”), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), declarar que

- (i) o prospecto da Oferta (“**Prospecto**”) contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, e conterá, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes;
- (ii) o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400;
- (iii) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e



- (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 17 de dezembro de 2019.


VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador

Nome: Flávio Scarpelli Souza
Cargo: CPF: 293.224.508-27

Nome: Alexandre Assolini Mota
Cargo: RG: 25.651.469
CPF: 161.690.928-58

ANEXO VI

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estudo de Viabilidade

O estudo de viabilidade econômico-financeira ("Estudo de Viabilidade") a seguir refere-se à 2ª emissão de cotas do XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário - FII ("FII XPSE"), sendo que o mesmo foi elaborado pela gestora do Fundo, XP Vista Asset Management LTDA ("XP Asset") em outubro de 2019, em conformidade com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472").

O Fundo tem por objeto realizar investimentos imobiliários, preponderantemente adquirindo cotas de outros fundos de investimento imobiliário (FII) ("Cotas de FII"), e, complementarmente, a adquirindo demais Ativos Alvo (conforme definido no Regulamento).

No Estudo de Viabilidade em questão, foram utilizados pela XP Asset dados econômico-financeiros esperados pelo mercado e premissas levando em consideração a expectativa de alocação dos recursos captados na oferta, assim como a expectativa de rentabilidade dos ativos investidos, seja por meio de rendimentos distribuídos pelos FIIs investidos, seja por ganhos de capital na alienação dos mesmos. **Portanto, esse Estudo de Viabilidade não deve ser entendido, de forma alguma, como uma promessa ou garantia de rentabilidade futura do Fundo.**

Premissas do Estudo de Viabilidade:

O Estudo de Viabilidade visa oferecer uma expectativa de retorno resultante da aplicação dos recursos captados na oferta conforme a política de investimentos do Fundo. Por se tratar de um Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário, a expectativa de retorno da XP Asset baseia-se (i) nos rendimentos gerados pelos FIIs investidos e (ii) no ganho de capital oriundo da alienação de cotas dos FIIs investidos.

Para composição do racional do Estudo de Viabilidade, foi detalhado abaixo o grupo de premissas que foram utilizadas, sendo elas (1) Premissas Econômicas, (2) Premissas de Alocação, (3) Premissas de Resultado Esperado e (4) Premissas de Despesas.

1. Premissas Econômicas

Utilizamos premissas relacionadas ao mercado de fundos imobiliários e demais investimentos permitidos ao Fundo, como IPIX, taxa de juros e inflação, divulgados por instituições públicas e privadas.

2. Premissas de Alocação

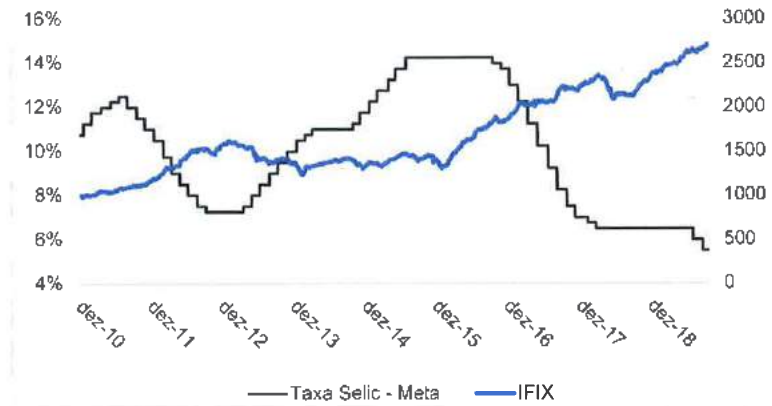
Após o encerramento da captação do Fundo, a XP Asset buscará alocar, em regime de melhores esforços, os recursos da oferta conforme descrito abaixo.

Universo de FIIs no mercado e Watch List XP Asset:

Conforme o Boletim do Mercado Imobiliário de Outubro de 2019, emitido pela B3, existem 200 FIIs listados na B3, 478 FIIs registrados na CVM, somando um Patrimônio Líquido Total de R\$ 121,27 bilhões. Essa classe de ativos tem se tornado mais relevante no mercado em virtude da queda da taxa de juros, incentivando o investidor a buscar novas alternativas de investimentos para seu portfólio pessoal.

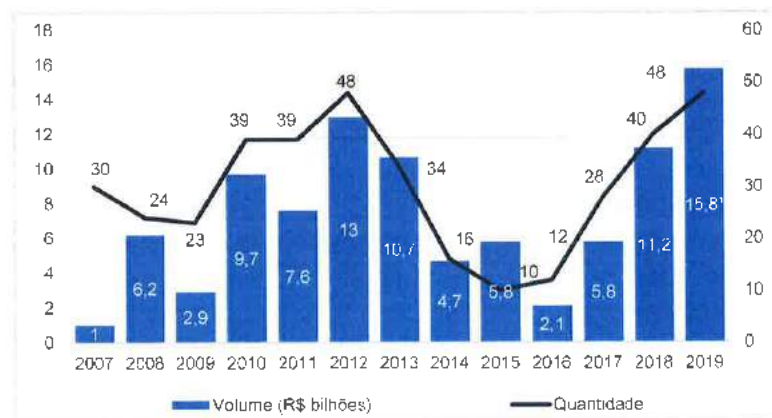
Gráfico 1: Evolução da taxa Selic Meta VS. IPIX

P



Fonte: XP Asset, Bacen, B3, Brundcast

Gráfico 2: Evolução de ofertas de Fundos Imobiliários



Fonte: XP Asset, CVM, B3
1: Valores até outubro/19

Desse universo de FIIs, atualmente 83 fundos são objeto de análise pela XP Asset, que totalizam R\$ 55,6 bilhões em valor de mercado, que negociaram na média 155 milhões por dia no mês de outubro de 2019. A XP Asset mantém um constante acompanhamento destes fundos através da alimentação de bases de dados e modelos financeiros proprietários, para em momento oportuno, buscar uma alocação condizente em termos de risco e retorno para o XPSF.

Tabela 1: Watch List XP Asset

Código	Nome do Fundo	Volume Negociado em Outubro/19	Valor de Mercado no fechamento de Outubro/19
ALMFI1	Torre Almirante	4.775.241,89	152.312.490,00
IIARTI1	IIABITAT II - FII	41.127.183,30	258.984.000,00
XPCML1	XP Corporate Macaé	15.059.523,20	146.588.544,70
BBFI1B	BB Progressivo	15.471.376,15	344.470.100,00
FAMFI1B	Edifício Almirante Barroso	7.773.837,77	319.374.856,00
IRDMC1	Iridium Recebíveis Imobiliários	39.013.403,54	354.794.968,36
CXCEFI1B	Caixa Cedac	1.498.759,73	162.453.437,28
VALRI1	Valora RE III	24.183.713,43	294.834.767,36
VISCI1	Vinci Shopping Centers	120.609.548,59	1.577.101.338,59
UBSR11	UBS (BR) Recebíveis Imobiliários	39.425.072,79	619.830.925,80
RBVA11	Rio Bravo Renda Varejo	20.668.988,32	794.861.598,30
SAAG11	Santander Agências	27.420.850,11	749.666.877,44
CPTS11B	Capitania Securities II	17.467.494,66	330.192.650,00
BBPO11	BB Progressivo II	78.293.699,83	2.429.822.284,70
NSLU11	Hospita! Nossa Senhora de Lourdes	4.491.154,96	269.405.784,00
VRTA11	Valor Verita	49.743.679,79	609.464.068,50
BBRC11	BB Renda Corporativa	4.800.142,00	214.761.300,00
CFOCI1	Cyrela Commercial Properties	3.558.378,61	159.799.404,96
HICRI1	Hospita! da Criança	1.262.481,38	80.292.000,00
GTWR11	FII Green Towers	33.379.139,96	1.301.800.000,00
MXRF11	Maxi Renda	41.266.321,58	445.824.075,02
RBEDC1	Rio Bravo Renda Educacional	9.268.181,36	120.986.950,00
CXRRI1	Caixa Rio Bravo	1.741.094,20	184.058.222,56
CIXFI1	Centro Têxtil Internacional	400.898,53	151.402.122,44
BCIA11	Bradesco Carteira Imobiliária Ativa	6.006.837,49	249.606.528,49
CBQPI1	Castello Branco Office Park	2.205.973,75	127.293.400,00
TGAR11	TG Ativo Real	16.908.391,08	238.749.642,50
VIOLI1	Vila Olímpia Corporate	14.414.847,25	185.961.229,32
LVBI11	VBI LOGÍSTICO	33.144.511,65	831.806.051,15
XPIN11	XP Industrial	40.963.765,20	252.149.093,74
HGCR11	CSHG Recebíveis Imobiliários	131.294.384,61	1.046.344.995,50
FEFC11	BTG Pactual Fundo de CRI	5.324.563,15	270.914.725,45
BCFF11	BTG Pactual Fundo de Fundos	72.399.427,54	1.246.647.303,72
FAED11	Anhanguera Educacional	7.346.157,57	186.357.153,60
OURP11	OURINVEST JPP	17.767.082,04	201.023.476,50
MAI111	Matis Brasil Plural	74.389.700,26	268.607.658,03
IIGRU11	CSHG Renda Urbana	48.039.494,60	170.640.000,00

XPLG11	XP Log	247.834.461,77	1.681.932.781,40
KNIPI1	Kinea Índice de Preços	34.592.827,59	3.835.182.246,88
VILG11	Vinci Logística	75.198.246,43	270.544.257,36
HSMU11	HSI Malls FII	75.347.784,27	685.800.000,00
BTCR11	BTG Pactual Crédito Imobiliário	31.188.155,63	299.775.560,23
RBRK11	RBR Rendimento High Grade	52.812.782,82	643.469.397,22
RBRF11	RBR Alpha Fundo de Fundos	49.363.012,97	545.490.344,96
JSRE11	JS Real Estate Multigestão	155.486.313,49	1.528.475.304,00
HGBS11	Hedge Brasil Shopping	104.497.328,87	2.762.500.000,00
HFOF11	Hedge Top FOF II 3	62.339.676,37	888.760.000,00
SDFI11	SDF Logística Rio	89.436.445,56	586.054.486,00
GRLV11	CSHG GR Louveira	3.827.539,70	126.375.951,60
KNCR11	Kinea Rendimentos Imobiliários	165.530.461,17	4.022.870.888,40
MAXR11	Max Retail	10.664.193,20	128.830.029,85
ABCP11	Grand Plaza Shopping	8.316.013,01	1.147.424.500,49
RARD11	RB Capital Renda II	3.154.037,83	202.363.174,08
XPML11	XP Malls FII	219.125.606,14	1.650.105.202,01
PQDP11	Parque Dom Pedro Shopping Center	2.730.768,94	823.496.852,55
FCFL11	Campus Faria Lima	4.517.407,60	404.407.200,00
EMOF11	Memorial Office	48.779,08	42.987.636,96
ILGL11	CSHG Logística	140.570.833,32	1.909.709.112,64
KIOF11	Kinea FII	3.156.981,31	248.610.195,25
JRLM11	Shopping Jardim Sul	7.657.404,99	220.835.389,04
KNRI11	Kinea Renda Imobiliária	189.806.812,24	3.977.679.169,08
HGPC11	CSHG HJSP Prime Offices	21.649.794,46	347.605.500,00
HGRE11	CSHG Real Estate	84.621.172,84	1.859.691.692,00
FPAB11	Projeto Agua Branca	393.616,60	304.725.000,00
FIPI11B	RB Capital Renda I	4.063.442,49	171.886.563,18
BRCR11	BTG Pactual Corporate Office	124.991.493,61	1.757.699.417,91
ALZR11	Alianza Trust Renda Imobiliária	27.565.232,19	318.249.185,76
THRA11	Cyrela Thera Corporate	7.440.710,08	202.986.100,24
WPLZ11	Shopping West Plaza	1.475.255,68	104.534.700,27
FLRP11	Floripa Shopping	3.875.582,41	83.919.846,85
KNRE11	Kienn II real Estate Equity	1.851.452,53	120.742.019,41
ONEF11	The One	5.076.014,20	135.319.940,00
FVBI11	VBI FL 4440	10.369.567,87	298.678.000,00
SHPH11	Shopping Patio Higienópolis	2.961.521,24	567.431.789,00
PAJC11	Pátia Edifícios Corporativos	31.327.181,98	141.958.934,52
FRNT11	Torre Norte	131.976,92	839.061.818,60
TBOF11	TB Office	32.290.389,62	903.796.500,00

FLMA11	Continental Square Faria Lima	18.628.975,89	419.723.680,00
RBBV11	IFIS - Rio Bravo Fazenda Boa Vista Capital Protegido	6.256.398,16	111.332.471,41
FVPQ11	Via Parque Shopping	27.194.552,35	527.913.090,97
FIGS11	General Shopping Ativa e Renda	16.871.335,12	181.793.725,00
HGFF11	CSHG Imobiliário FOF	8.942.502,55	180.954.000,00
BAR111	Fundo de Investimento Imobiliário Barigui e Indumentas Imobiliárias I FII	15.194.380,61	80.680.249,02
		3.263.882.040,38	55.637.647.127,99

Fonte: XP Asset, B3, Broadcast

Buscando uma alocação otimizada, a XP Asset considera no Estudo de Viabilidade uma alocação de recursos de no máximo 20% do volume negociado dos FIIs presentes na Watch List, evitando a pressão de aumento nas cotações dos FIIs investidos.

Desta forma, o Estudo de Viabilidade estima que os recursos da oferta serão alocados em até 5 (cinco) meses contados da sua captação, deixando o Fundo com 98% de seu patrimônio alocado em cotas de outros FIIs, e 2% em Ativos de Liquidez.

Ainda, em virtude do crescimento do mercado de FIIs, apesar de não incluir essa premissa de forma objetiva no Estudo de Viabilidade, a XP Asset considera, além da alocação do Fundo por meio do mercado secundário, a alocação dos recursos captados por meio do investimento em eventuais ofertas primárias de novos fundos que ainda não existem, e eventuais operações de negociação de bloco de cotas de FIIs, conhecidas como *Block Trades*.

3. Premissas de Resultado Esperado

Durante e após o período de alocação do Fundo, foram e serão utilizadas premissas de Resultado Esperado para os investimentos do fundo que serão oriundos de rendimentos dos FIIs, assim como do ganho de capital da venda das cotas dos FIIs. Além disso, a XP Asset espera realizar um resultado em regime caixa, de investimentos feitos no segundo semestre de 2019.

3.1 Resultado acumulado em 2019

Entre 10/07/2019 e 29/11/2019, o XP Selection acumulou aproximadamente R\$ 5,9 milhões em resultado contábil que pode vir se tornar caixa no futuro, em uma base de patrimônio líquido de R\$ 30 milhões. Deste resultado, a XP Asset considera no Estudo de Viabilidade que R\$ 2,7 milhões de resultado contábil acumulado se tornarão caixa no primeiro semestre de 2020, resultando em uma base distribuível de R\$ 1,50 por cota no cenário de R\$ 180.000.000,00 de patrimônio líquido, oriundo do Valor da Oferta Primária, a serem distribuídos ao longo do primeiro semestre, além da performance do Fundo apurada no mesmo período.

3.2 Resultados do Investimento Futuro

Com os recursos captados na oferta da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, observando as Premissas de Alocação, o Estudo de Viabilidade considera um resultado crescente ao longo dos cinco meses de alocação, até atingir um patamar de 0,55% do patrimônio do Fundo ao mês, oriundo de rendimentos de outros fundos selecionados para a carteira do XPSF.

Além disso, estima-se que 10% da carteira do Fundo será dedicada para ganho de capital, que ao mês, resultarão em um rendimento adicional de 0,2% do patrimônio do fundo ao mês.

4. Premissas de Despesas

O Estudo de Viabilidade considera que o Fundo possui dois tipos de despesas que serão arcadas com os resultados gerados pela alocação dos recursos do mesmo. Os tipos de despesas foram separados em Despesas da Oferta, e Despesas Recorrentes do Fundo.

4.1 Despesas da Oferta

Os custos para a emissão de novas cotas do Fundo e oferta secundária foram estimados em aproximadamente 3,33% do volume captado. A tabela 1 abaixo segrega a estimativa da composição desse custo:

Custos Oferta - Não Recorrentes	%
Fee de Coordenação e Estruturação ¹	1,11%
Fee Distribuição	2,21%
Custo Total	3,33%

Tabela 1. Composição dos custos da Oferta

1. Os fees de estruturação, coordenação e distribuição contam com gross up de alíquota de 9,65%.

4.2 Despesas Recorrentes do Fundo

Já para a hipótese de custos recorrentes do Fundo, foi atribuído um valor médio anual de 1,03% do patrimônio líquido do Fundo. Alguns gastos mesmo que não tenham periodicidade mensais (anual, por exemplo) foram considerados mensais a fim de simplificar os cálculos. A distribuição dos custos é apresentada na tabela 2, abaixo:

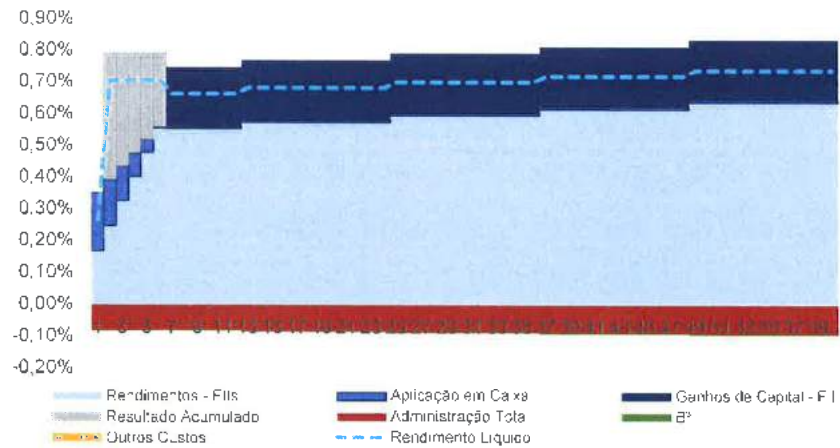
Custos Recorrentes do Fundo	%
Taxa Adm (incluindo Gestão) (% a.a.)	1%
Auditoria - a.a.	0,030%
Anuidade devida à B3:	0,003%
Outros: Assembleias, Ccúp, ...	0,030%

Tabela 2. Composição dos custos recorrentes do Fundo

Resultados

Com base nas premissas acima chegamos a um fluxo de rendimentos médio esperado de R\$ 0,7 por cota ao mês para o primeiro semestre por conta do resultado acumulado distribuído no primeiro semestre, e R\$ 0,66 ao mês por cota no segundo semestre, em que o fundo estará com sua alocação concluída, representando em uma cota de subscrição de R\$ 100, um *dividend yield* de 8,5% a.a. para o primeiro semestre, e 8,0% para o segundo semestre.

Gráfico 3: Evolução do resultado esperado



Fonte: XP Asset

São Paulo, 17 de dezembro de 2019

ANDRÉ MASETTA
RGF 23.077.993-6
CPF 1216.741.348-00
XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

