



XP SELECTION FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 30.983.020/0001-90

Código ISIN: BRXPSFCTF009

Código de Negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”): XPSF11

Nome de Pregão: FII XP SELEC

FATO RELEVANTE

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ**”) 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 08 de janeiro de 2016 (“**Administrador**”), na qualidade de administradora do **XP SELECTION FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob nº 30.983.020/0001-90 (“**Fundo**”), nos termos do artigo 12.4 do regulamento do Fundo atualmente em vigor (“**Regulamento**”), conforme recomendação da **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, parte, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o 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, na qualidade de gestora do Fundo (“**Gestora**”), informa aos cotistas do Fundo (“**Cotistas**”) e ao mercado em geral que aprovou, na presente data, por meio do “*Ato do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário – XP Selection Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário FII*”, celebrado nesta data (“**Ato do Administrador**”), a realização da 3ª (terceira) emissão de novas cotas do Fundo (“**Novas Cotas**” e “**Emissão**”, respectivamente), as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“**Instrução CVM 476**”), da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 472/08**”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“**Oferta**”).

O valor total da Oferta é de até R\$ 100.000.026,39 (cem milhões e vinte seis reais e trinta e nove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) (“**Montante da Oferta**”), correspondentes a até 1.126.507 (um milhão, cento e vinte e seis mil, quinhentas e sete) Novas Cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Valor Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido), pelo valor unitário de R\$88,77 (oitenta e oito reais e setenta e sete centavos), definido com base no Valor de Mercado (conforme definido abaixo), contemplando um desconto de 8,318% (oito inteiros e trezentos e dezoito milésimos por cento), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“**Preço de Emissão**”).

Entende-se por “**Valor de Mercado**” a média aritmética do preço de fechamento das cotas do Fundo dos últimos 30 (trinta) pregões, contados a partir de 8 de outubro de 2020 (incluso), informados pela B3.

A Oferta será destinada única e exclusivamente aos Cotistas do Fundo (“**Público Alvo**”). Considerando o Público Alvo da Oferta, nos termos do inciso III do parágrafo primeiro do artigo 9º da Instrução CVM 476, não será aplicável a restrição acerca da impossibilidade de realização de uma nova oferta pública com esforços restritos de colocação, pelo Fundo, de cotas, dentro do prazo de 4 (quatro) meses contados da data de encerramento ou do cancelamento desta Oferta.

Será devido pelos Cotistas que tiverem interesse em adquirir Novas Cotas, adicionalmente ao Preço de Emissão, taxa em montante equivalente a 3,64% (três inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento) do Preço de Emissão, totalizando o valor de R\$3,23 (três reais e vinte e três centavos) por Nova Cota (“**Taxa de Distribuição Primária**”). Os recursos da Taxa de Distribuição Primária serão utilizados para pagamento (1)



dos Custos de Distribuição (conforme abaixo definido); e **(2)** das demais taxas, custos e despesas relativos à Oferta, incluindo, mas não limitando a, os custos relativos ao pagamento de taxas à B3 e à Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA, conforme o caso, à elaboração dos documentos da Oferta, impressões, passagens aéreas, honorários dos prestadores de serviços e demais despesas vinculadas ao procedimento de estruturação e distribuição da Oferta. Os demais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Novas Cotas, serão revertidos em benefício do Fundo.

O preço de subscrição das Novas Cotas será de R\$92,00 (noventa e dois reais), o qual corresponde ao somatório do Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária.

Será admitida, nos termos do artigo 5º-A Instrução CVM 476 e do artigo 30 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o valor mínimo de R\$10.000.029,27 (dez milhões e vinte e nove reais e vinte e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“**Valor Mínimo da Oferta**” e “**Distribuição Parcial**”), correspondente a 112.651 (cento e doze mil e seiscentas e cinquenta e uma) Novas Cotas, de forma que, caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Valor Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, com o envio do comunicado de encerramento da Oferta à CVM, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476 (“**Comunicado de Encerramento da Oferta**”). As Novas Cotas da Emissão que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação (conforme definido no Ato do Administrador) deverão ser canceladas, pelo Administrador, sendo mantida a Oferta no valor correspondente à efetiva subscrição e integralização das Novas Cotas da Emissão, observado o Valor Mínimo da Oferta. Caso o Valor Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos do Ato do Administrador. As principais características da Oferta encontram-se descritas no Ato do Administrador.

A Oferta será realizada com intermediação 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 1.909, Torre Sul, 25º ao 30º andares, CEP 04543-010, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78 (“**Coordenador Líder**”).

Direito de Preferência. Conforme disposto no artigo 12.4.2 do Regulamento, é assegurado aos Cotistas, cujas cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas no 3º (terceiro) dia útil subsequente à data de divulgação do presente fato relevante, qual seja, 21 de outubro de 2020 (“**Data Base**” e “**Fato Relevante**”, respectivamente), o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas (“**Direito de Preferência**”), no período compreendido entre 23 de outubro de 2020 (inclusive) e 05 de novembro de 2020 (inclusive) junto à B3, e entre 23 de outubro de 2020 (inclusive) e 06 de novembro de 2020 (inclusive) junto ao Escriturador (conforme abaixo definido) (“**Período de Preferência**”), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 0,33627074626, a ser aplicado sobre o número de cotas de emissão do Fundo integralizadas e detidas por cada cotista na Data Base.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Preferência, (a) até 05 de novembro de 2020 (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até 06 de novembro de 2020 (inclusive) junto ao Administrador, na qualidade de escriturador das cotas do Fundo (“**Escriturador**”), por meio do e-mail escriturador@vortx.com.br, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador.



Em observância à faculdade prevista no artigo 12.4.3 do Regulamento, será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas, total ou parcialmente, exclusivamente por meio do Escriturador, a partir da data de início do Período de Preferência, inclusive, e até o dia 06 de novembro de 2020, inclusive, observados os procedimentos operacionais do Escriturador, durante o Período de Preferência, sendo certo que será vedada a cessão do Direito de Preferência a terceiros que não sejam Cotistas do Fundo.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (a) da integralidade do Montante da Oferta; ou (b) de uma quantidade mínima de Novas Cotas, mas que não poderá ser inferior à quantidade de Novas Cotas correspondente ao Valor Mínimo da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (b) acima, o cotista deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Preferência será realizada na data de encerramento do Período de Preferência, qual seja, 06 de novembro de 2020 (“**Data de Liquidação do Direito de Preferência**”), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) dia útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o comunicado de encerramento do Período de Preferência (“**Comunicado de Encerramento do Período de Preferência**”) no Fundos.net e por meio da página da rede mundial de computadores do Administrador, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes, que poderão ser subscritas pelos Cotistas do Fundo que tenham exercido seu respectivo Direito de Preferência e indicado sua intenção de participar da subscrição das Sobras (conforme abaixo definidas), observado o disposto no parágrafo abaixo.

Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional: Caso existam Novas Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas no âmbito do exercício do Direito de Preferência (“**Sobras**”), será conferido aos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência, e que manifestaram o seu interesse no exercício das Sobras, no momento do exercício do Direito de Preferência, o direito de subscrição das Sobras (“**Direito de Subscrição de Sobras**”), equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas da Emissão remanescentes após o Período de Preferência e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas durante o Período de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Novas Cotas da Emissão dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, indicaram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras. Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação de interesse no exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Novas Cotas da Emissão correspondente ao saldo remanescente de Novas Cotas da Emissão após o exercício do Direito de Subscrição de Sobras (“**Direito de Subscrição de Montante Adicional**”, doravante denominado em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras como “**Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional**”), especificando a quantidade de Novas Cotas da Emissão adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Sobras (“**Montante Adicional**”). É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras e seu Direito de Subscrição de Montante Adicional.

Caso haja excesso de demanda por Novas Cotas no âmbito do Montante Adicional, será realizado um rateio de forma proporcional entre os Cotistas que indicaram seu interesse na subscrição de Novas Cotas no âmbito do Montante Adicional, levando-se em consideração a quantidade de Novas Cotas indicadas por tais Cotistas



para subscrição no âmbito do Montante Adicional, sendo certo que eventuais arredondamentos de Novas Cotas serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional será realizada na data de liquidação das Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador, qual seja, 23 de novembro de 2020 (“**Data de Liquidação do Direito de Sobras e Montante Adicional**”), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o período para o exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador, e caso seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, a Oferta será encerrada e será divulgado, no dia 24 de novembro de 2020 (inclusive), o comunicado de encerramento do período para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional (“**Comunicado de Encerramento do Período de Sobras e Montante Adicional**”) nas páginas da rede mundial de computadores da CVM, da B3 (ambas por meio do Fundos.net) e do Administrador, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o período para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional. Eventual saldo de Novas Cotas não subscrito por Cotistas no âmbito do Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional será cancelado.

Caso não seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, os valores já depositados por Cotista que tenha exercido seu Direito de Preferência e/ou seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional serão devolvidos, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários (conforme abaixo definido), calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação do Direito de Sobras e Montante Adicional, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta que será enviado pelo Administrador. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos cotistas, conforme descrito neste item, os Cotistas deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Adicionalmente, caso seja atingido o Valor Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência.

Durante o Período de Preferência e durante o período para exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, o Cotista que subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo das Novas Cotas (“**Recibo de Subscrição**”), que, até a obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal Recibo de Subscrição será correspondente à quantidade de Novas Cotas adquirida pelo Cotista e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, ser enviado o Comunicado de Encerramento da Oferta à CVM, ser divulgado o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. As Novas Cotas adquiridas por meio do exercício do Direito de Preferência ou do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional não estão sujeitas às restrições de negociação previstas nos artigos 13 e 15, parágrafo 1º, da Instrução CVM 476.

Durante o período em que os Recibos de Subscrição ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata temporis* relacionados aos investimentos temporários, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472 (“**Investimentos Temporários**”), calculados desde a data de sua integralização até o envio do Comunicado de Encerramento da Oferta. Adicionalmente, a partir do envio do Comunicado de Encerramento da Oferta e da conversão dos Recibos de Subscrição detidos pelos Cotistas que exerceram seu Direito de Preferência e/ou seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional em Novas Cotas, tais Cotistas farão jus a direitos iguais às demais cotas de emissão do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

No caso de captação abaixo do Montante da Oferta, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, tenha condicionado, no seu exercício do Direito de Preferência, a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante da Oferta ou de quantidade



mínima de Novas Cotas que não tenha sido atingida pela Oferta, não terá o seu Recibo de Subscrição convertido em Nova Cota e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Cotista já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores já depositados serão devolvidos ao referido Cotista, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação do Direito de Sobras e Montante Adicional, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento ou encerramento da Oferta, conforme o caso, que será enviado pelo Administrador.

Destinação dos recursos: Os recursos líquidos da Oferta serão destinados à aquisição de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, nos termos do Regulamento; e

Demais termos e condições da Oferta: os demais termos e condições da Oferta estarão previstos nos documentos da Oferta.

Abaixo, disponibilizamos o cronograma tentativo para a Oferta:

Evento	Datas Previstas
Divulgação do Ato do Administrador e deste Fato Relevante	16.10.20
Data de identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	21.10.20
Início do Período de Preferência na B3 e no Escriturador	23.10.20
Início do período para a cessão do Direito de Preferência entre Cotistas perante o Escriturador	23.10.20
Encerramento do Período de Preferência na B3	05.11.20
Encerramento do período para a cessão do Direito de Preferência entre Cotistas perante o Escriturador	06.11.20
Encerramento do Período de Preferência no Escriturador e Data de Liquidação do Direito de Preferência	06.11.20
Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Preferência	09.11.20
Início do Período de Exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador	10.11.20
Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3	13.11.20
Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	16.11.20
Data de Liquidação do Direito de Sobras e Montante Adicional	23.11.20
Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Sobras e Montante Adicional	24.11.20

Custos de Distribuição. O Coordenador Líder fará jus à comissão de coordenação e estruturação em percentual correspondente a 1,00% (um por cento) sobre o volume total das Novas Cotas integralizadas, observados os demais termos e condições previstos no contrato de distribuição das Novas Cotas (“**Comissão de Estruturação**”). Adicionalmente, o Coordenador Líder fará jus à comissão de distribuição em percentual correspondente a 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o volume de Novas Cotas por ele colocado



(“**Comissão de Distribuição**” e, quando em conjunto com a Comissão de Estruturação, denominados de “**Custos de Distribuição**”). Os percentuais indicados para a Comissão de Estruturação e para a Comissão de Distribuição não contemplam os tributos incidentes sobre os Custos de Distribuição, os quais serão devidos e pagos via Taxa de Distribuição Primária.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS. ESTE FATO RELEVANTE NÃO CONSTITUI UMA OFERTA, CONVITE OU SOLICITAÇÃO DE OFERTA PARA AQUISIÇÃO DAS NOVAS COTAS. NEM ESTE FATO RELEVANTE, NEM QUALQUER INFORMAÇÃO AQUI CONTIDA, CONSTITUIRÃO A BASE DE QUALQUER CONTRATO OU COMPROMISSO.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DE PREFERÊNCIA E DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E DE MONTANTE ADICIONAL E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA. A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AOS COTISTAS DO FUNDO.

O FUNDO, O ADMINISTRADOR, A GESTORA E O COORDENADORE LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DO ADMINISTRADOR, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo ou no Ato do Administrador.

O Administrador e a Gestora permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 16 de outubro de 2020.

Atenciosamente,

VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.