

REGULAMENTO DO  
XP HOTÉIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

## ÍNDICE

1.	OBJETO.....	3
2.	FORMA DE CONSTITUIÇÃO .....	4
3.	PÚBLICO ALVO .....	4
4.	PRAZO DE DURAÇÃO .....	4
5.	PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO.....	5
6.	VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E À GESTORA .....	10
7.	SUBSTITUIÇÃO E RENÚNCIA DO ADMINISTRADOR E DA GESTORA .....	12
8.	REMUNERAÇÃO.....	14
9.	POLÍTICA DE INVESTIMENTO .....	15
10.	COTAS DO FUNDO .....	17
11.	EMIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, NEGOCIAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE DE COTAS.....	20
12.	DISTRIBUIÇÃO DOS RENDIMENTOS DA CARTEIRA DO FUNDO .....	30
13.	CONFLITOS DE INTERESSES .....	31
14.	ASSEMBLEIA GERAL.....	32
15.	DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO .....	37
16.	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	39
17.	DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.....	39
18.	LEI APLICÁVEL E FORO .....	41
	GLOSSÁRIO .....	43

## **REGULAMENTO DO XP HOTÉIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

O "**XP HOTÉIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**", constituído com base na Lei nº 8.668/93, na Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, será regido pelo presente Regulamento, conforme o disposto abaixo.

Os termos definidos e expressões adotadas neste Regulamento iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuídos no Anexo I do presente Regulamento.

### **1. OBJETO**

1.1. O Fundo tem por objeto a captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários para aquisição de **(i)** imóveis com destinação hoteleira, incluindo aquisição de terrenos, imóveis em fase de desenvolvimento, prontos e acabados, unidades autônomas ou ainda direitos a eles relativos, com finalidade de venda, locação, arrendamento ou exploração, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento ou exploração ("Imóveis-Alvo"), e/ou **(ii)** quotas ou ações de sociedades de propósito específico que venham a desenvolver ou adquirir Imóveis-Alvo ("Participação Societária", e em conjunto com Imóveis Alvo, os "Ativos Imobiliários").

1.2. As aquisições dos Imóveis-Alvo pelo Fundo deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento:

- I. Os proprietários dos imóveis deverão ser detentores de direitos reais sobre os seus respectivos Imóveis-Alvo;
- II. Os Imóveis-Alvo poderão estar onerados quando da sua aquisição;
- III. Os Imóveis-Alvo deverão, preferencialmente, estar localizados na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidades que, embora não possuindo a condição de capital, tenham população compatível com o porte do Imóvel-Alvo;
- IV. Os Imóveis Alvo poderão ser adquiridos pelo Fundo a preço fixo com pagamento à vista ou em parcelas, mediante a celebração de compromissos de compra e venda, as quais poderão ser honradas pelo Fundo com os recursos provenientes das locações dos respectivos imóveis.

## 2. FORMA DE CONSTITUIÇÃO

2.1. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, de modo que suas Cotas somente serão resgatadas ao fim do seu respectivo prazo de duração, conforme estabelecido no respectivo Suplemento, ou em virtude de sua liquidação, sendo admitida a amortização das Cotas, conforme disposto no presente Regulamento.

## 3. PÚBLICO ALVO

3.1. O Fundo é destinado a receber recursos de Investidores Autorizados que estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário.

3.2. As Cotas do Fundo serão emitidas nos termos dos respectivos Suplementos, que detalham os aspectos relacionados à cada emissão e distribuição de Cotas do Fundo.

3.3. Não há limitação à subscrição de Cotas por qualquer Investidor Autorizado, excetuadas hipóteses de limitação de subscrição primária definidas no respectivo Suplemento.

3.4. Não obstante o disposto acima, observado o disposto no Artigo 2º da Lei n.º 9.779/99, o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligada, é de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo.

3.5. Tendo em vista que somente Investidores Autorizados estão autorizados a subscrever ou adquirir, conforme o caso, Cotas, o Fundo poderá:

- I. admitir a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de Cotas;
- II. dispensar a elaboração de prospecto, se houver;
- III. dispensar a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição, se houver; e
- IV. prever a existência 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.

## 4. PRAZO DE DURAÇÃO

4.1. O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sem prejuízo da possibilidade de o Fundo ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral, conforme disposto neste Regulamento, observado que determinadas classes de Cotas poderão ter prazo de duração determinado no respectivo Suplemento.

## 5. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

### Administração

5.1. O Fundo será administrado pela **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme o Ato Declaratório nº 6.819, expedido em 17 de maio de 2002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua da Candelária, 65, salas 1701 e 1702, Centro, CEP 20.091-020.

5.1.1. São obrigações do Administrador do Fundo, dentre outras previstas neste Regulamento e na legislação aplicável:

- I. registrar o documento de constituição do Fundo e o presente Regulamento e seus anexos, bem como eventuais alterações e futuras versões do Regulamento e de seus anexos, em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de seu domicílio, e tomar as providências que forem necessárias para manter o documento de constituição do Fundo e o presente Regulamento adequados à legislação aplicável vigente;
- II. providenciar que os Cotistas assinem o termo de adesão a este Regulamento na mesma data de aquisição de Cotas;
- III. divulgar todas as informações exigidas pela regulamentação pertinente ou por este Regulamento, na forma prevista pelos mesmos;
- IV. no caso de inadimplência ou vencimento antecipado de direitos de titularidade do Fundo, implementar os procedimentos para sua cobrança judicial e extrajudicial;
- V. providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e nos respectivos títulos aquisitivos, quando houver, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar que tais ativos:
  - a) não integram o ativo do Administrador e constituem patrimônio 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, nem de garantias.
- VI. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem e à disposição do Cotista em sua sede:
- 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 às operações e ao patrimônio do Fundo;
  - d) os registros contábeis das operações e do patrimônio do Fundo; e
  - e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.
- VII. 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;
- VIII. receber, em nome do Fundo, rendimentos e quaisquer valores devidos ao Fundo;
- IX. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que serão arcadas pelo Fundo;
- X. manter os registros das Cotas do Fundo, em forma nominativa e sem emissão de certificados, e efetuar os registros de transferência;
- XI. assegurar que as Cotas sejam negociadas, única e exclusivamente, nos mercados que venham a ser aprovados pelos Cotistas, ficando certo,

desde já, que as Cotas poderão, por decisão do Administrador, ser registradas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado da B3;

- XII. agir sempre no único e exclusivo benefício do Fundo e dos Cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los;
- XIII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- XIV. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso I até o término do procedimento;
- XV. elaborar e divulgar as demonstrações financeiras e o relatório de acompanhamento das atividades do Fundo, bem como contratar e acompanhar os trabalhos do auditor independente do Fundo, de acordo com o disposto neste Regulamento;
- XVI. dar cumprimento aos deveres de informação previstos na Instrução CVM 472 e no presente Regulamento;
- XVII. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XVIII. atender prontamente a todas as solicitações de informações que lhe forem apresentadas pelos Cotistas, observado sempre o disposto na legislação vigente, devendo fornecer aos Cotistas, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas, contra recibo:
  - a) exemplar do Regulamento do Fundo;
  - b) prospecto da oferta pública das Cotas, se houver; e
  - c) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o Cotista tenha que arcar.
- XIX. transferir para o Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa obter em decorrência de sua condição de Administrador do Fundo;
- XX. convocar a Assembleia Geral, em conformidade com o disposto neste Regulamento e na legislação aplicável;

- XXI. observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto do Fundo, se for o caso, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
  - XXII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
  - XXIII. transigir;
  - XXIV. representar o Fundo em juízo ou fora dele;
  - XXV. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas em mercado organizado; e
- V. abrir e movimentar contas bancárias.

5.1.2. O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou, ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral ou da Gestora, conforme o caso.

### Gestão

5.2. A gestão dos Ativos de Liquidez e dos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira do Fundo será exercida pela **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3,600, 10º andar, conjunto 101 e 102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.789.525/0001-98, e devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013.

5.2.1. São atribuições da Gestora, dentre outras previstas neste Regulamento, no contrato firmado entre a Gestora e o Fundo, bem como na legislação aplicável:

- I. gerir a Carteira do Fundo, conforme o estabelecido na Política de Investimento do Fundo prevista neste Regulamento, empregando a diligência exigida pelas circunstâncias, bem como praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da Política de Investimento do Fundo;
- II. identificar, selecionar, avaliar, acompanhar, gerenciar, bem como, observado o disposto nos incisos XII e XV do item 14.1 abaixo, instruir o Administrador a adquirir e alienar os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez, sempre de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;



- III. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- IV. monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do Patrimônio Líquido do Fundo;
- V. sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez do Fundo, as quais dependerão de aprovação de Assembleia Geral para serem efetivadas, conforme inciso II do item 14.1 deste Regulamento;
- VI. propor à Assembleia Geral a emissão de novas Cotas e os demais termos e condições relacionadas à nova emissão, incluindo sem limitação aqueles previsto nos Suplemento;
- VII. agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa dos direitos destes a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurar tais direitos, judicial e extrajudicialmente;
- VIII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora;
- IX. fornecer ao Administrador todos os documentos que amparam os ativos adquiridos pelo Fundo;
- X. implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Imóveis-Alvo e demais ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade; e
- XI. encaminhar ao Administrador o Relatório de Gestão, nos seguintes prazos:
  - a) em até 40 (quarenta) dias após o encerramento do 1º (primeiro) semestre de cada ano calendário; e
  - b) em até 60 (sessenta) dias após o encerramento do ano calendário.

### Formador de Mercado

5.3. O Fundo poderá contratar instituição devidamente habilitada para prestar os serviços de formação de mercado de suas Cotas ("Formador de Mercado"), mediante solicitação da Gestora, e independentemente da realização de

Assembleia Geral, observado o disposto nos itens 5.3.1 e 5.3.2 abaixo, bem como na Instrução CVM 472.

5.3.1. É vedado ao Administrador e à Gestora o exercício da função de Formador de Mercado.

5.3.2. A contratação de partes relacionadas ao Administrador e à Gestora para o exercício da função de Formador de Mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia Geral.

#### Custódia e Escrituração

5.4. As atividades de custódia qualificada dos títulos e valores mobiliários integrantes da Carteira serão realizadas pelo Custodiante e as atividades de escrituração das Cotas do Fundo serão realizadas pelo Escriturador.

#### Distribuição das Cotas

5.5. Os serviços de distribuição de Cotas de cada emissão do Fundo serão prestados por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, conforme definido de comum acordo entre o Administrador e a Gestora, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

#### Auditoria Independente

5.6. Os serviços de auditoria independente serão prestados pelo Auditor Independente, e os custos de tais serviços serão considerados despesas do Fundo.

### 6. VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E À GESTORA

6.1. É vedado ao Administrador e à Gestora, conforme aplicável, praticar os seguintes atos em nome do Fundo e/ou utilizando os recursos do Fundo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. contrair ou conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- IV. aplicar no exterior os recursos captados no Brasil;
- V. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

- VI. vender à prestação Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- VIII. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- IX. constituir ônus reais sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, ressalvada a possibilidade de cessão fiduciária de créditos de titularidade do Fundo em transações de seu interesse;
- X. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- XI. realizar operações com outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XII. 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;
- XIII. praticar qualquer ato de liberalidade;
- XIV. receber qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de Administrador e/ou Gestora, conforme o caso, admitindo-se, contudo, que sejam remunerados pelas taxas e comissões devidas em função da assessoria financeira, estruturação, coordenação, distribuição, emissão, administração e/ou gestão dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez nos quais o Fundo venha a investir;
- XV. valer-se de qualquer informação para obter, para si ou para outrem, vantagem indevida mediante compra e venda de Cotas do Fundo;
- XVI. realizar operações de compra e venda de um mesmo Ativo Imobiliário ou Ativo de Liquidez em um mesmo dia (operações *day trade*);

XVII. adquirir cotas de fundo de investimento, cuja carteira contenha, direta ou indiretamente, direitos creditórios e títulos representativos desses direitos em que ente federativo figure como devedor ou preste fiança, aval, aceite ou coobrigação sob qualquer outra forma; e

XVIII. locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto nas hipóteses permitidas pela Resolução CMN 4.661, ou norma que venha a substituí-la.

6.1.1. As disposições previstas no inciso VIII do item 6.1 serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

## 7. SUBSTITUIÇÃO E RENÚNCIA DO ADMINISTRADOR E DA GESTORA

7.1. O Administrador e/ou a Gestora serão substituídos nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral.

7.2. Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

7.2.1. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de que trata o item anterior, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

7.2.2. O Administrador permanecerá no exercício de suas funções até ser eleito novo administrador do Fundo, observado o disposto abaixo.

7.2.3. Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador ou não deliberar pela liquidação do Fundo no prazo de 30 (trinta) dias a contar da renúncia ou destituição do Administrador, o Administrador procederá à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

7.2.4. Após concluído o procedimento de transferência da administração do Fundo, os Cotistas eximirão o Administrador substituído de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

7.3. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá o liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo na Cláusula 14 deste Regulamento, convocar Assembleia Geral no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

7.3.1. Caberá ao liquidante indicado nos termos do item acima praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do Fundo até que seja realizada a aprovação e registros referidos no item 7.2 (ii) deste Regulamento.

7.3.2. Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do Fundo, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do administrador assim nomeado.

7.4. Aplica-se o disposto no item 7.2 (ii) acima mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

7.5. Nas hipóteses referidas nesta cláusula, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo.

7.6. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

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

7.8. Na hipótese de renúncia da Gestora, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger o substituto da Gestora, que deverá permanecer no exercício de suas funções até a eleição de seu substituto ou até a liquidação do Fundo nos termos do item 7.8.1 abaixo.

7.8.1. Caso (i) a Assembleia Geral não tenha quórum suficiente e/ou não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador ou gestor, conforme

aplicável, na data de sua realização, ou (ii) o novo administrador ou novo gestor eleito, conforme aplicável, não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 60 (sessenta) dias após a deliberação que o eleger, o Administrador poderá proceder à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

7.9. Na hipótese de descredenciamento do Administrador e/ou da Gestora para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o Administrador obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger o substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral.

## 8. REMUNERAÇÃO

8.1. Pelos serviços de administração, gestão e escrituração será devida a taxa de administração ("Taxa de Administração") de percentual de faturamento, observando-se o valor mínimo mensal equivalente a R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) ("Taxa de Administração Mínima"), calculada conforme tabela abaixo:

FATURAMENTO MENSAL DO FUNDO IMOBILIÁRIO	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO MENSAL
Até R\$ 2.000.000	7,25%
Entre R\$ 2.000.001 e R\$ 4.000.000	6,55%
Entre R\$ 4.000.001 e R\$ 6.000.000	5,85%
Entre R\$ 6.000.001 e R\$ 8.000.000	5,15%
Entre R\$ 8.000.001 e R\$ 10.000.000	4,45%
Acima de R\$ 10.000.000	3,75%

8.1.1. Fica estabelecido que o método alternativo de cobrança de taxa de administração previsto no item 8.1 acima será aplicado mesmo que o Fundo integre ou passe a integrar índice de mercado no mês anterior, conforme aprovado em Assembleia Geral, nos termos do § 4º do Artigo 36 da Instrução CVM nº 472/2008.

8.1.2. A Taxa de Administração deverá ser apropriada à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) por dia útil e deverá ser paga mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

8.1.3. A Taxa de Administração Mínima deverá ser atualizada positivamente e anualmente de acordo com a variação do IGP-M/FGV, com base no mês de constituição do Fundo.

8.1.4. O Administrador pode estabelecer que a remuneração dos prestadores de serviços contratados pelo Fundo, e cuja remuneração esteja incluída na Taxa de Administração, incluindo a Gestora, seja paga aos mesmos diretamente pelo

Fundo, desde que o somatório de tais remunerações, em conjunto com os tributos incidentes, não exceda o montante da Taxa de Administração.

#### 8.1.3.1 Remuneração dos prestadores de serviços contratos pelo Fundo:

Custódia e Controladoria. Pelos Serviços de custódia e controladoria será devido pelo Fundo o valor correspondente ao percentual de 0,08% (oito centésimos por cento) ao ano, respeitado o valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais, incidente sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo, pagável mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos) com base no valor do Patrimônio Líquido do último dia útil do mês anterior, sendo que o primeiro pagamento será devido no segundo dia útil do mês subsequente ao início das atividades do Fundo e os demais no segundo dia útil dos meses subsequentes;

Auditoria Independente. A remuneração do auditor independente, pelos serviços prestados em cada exercício social do Fundo, corresponderá sempre a um montante fixo anual, a ser pago mensalmente, de forma proporcional, ou em um só ato, até o limite anual de até R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), sendo que a contratação de serviços de auditoria independente por valor superior ao limite anual acima deverá ser aprovada em Assembleia Geral, constituindo a remuneração do referido prestador de serviços encargo do Fundo e, portanto, não estando incluso na Taxa de Administração.

Escrituração. Pelo serviço de escrituração, será devido pelo fundo o valor fixo mensal de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), já incluído na Taxa de Administração, sendo que o primeiro pagamento será devido no segundo dia útil do mês subsequente ao início das atividades do Fundo e os demais no segundo dia útil dos meses subsequentes;

Demais Prestadores de Serviços. Os demais prestadores de serviço do Fundo, incluindo, mas não se limitando, ao Avaliador, receberão, pela prestação dos serviços ao Fundo, a remuneração que for estabelecida nos seus respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com o Fundo, constituindo a remuneração dos referidos prestadores de serviços como encargo do Fundo e, portanto, não estando inclusas na Taxa de Administração.

8.1.5. A Taxa de Administração, nos termos da legislação aplicável, não compreende os serviços de auditoria independente e custódia, os quais serão cobrados do Fundo, a título de encargos do Fundo, entre outros previstos neste Regulamento.

8.2. O Fundo não cobrará taxa de performance.

## 9. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

9.1. O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e

rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação dos recursos do Fundo na aquisição dos Ativos Imobiliários, de forma a proporcionar aos seus Cotistas o pagamento de remuneração advinda da locação, arrendamento, ou outra forma legalmente permitida de exploração comercial dos Ativos Imobiliários.

9.1.1. Embora não seja o objetivo primordial do Fundo, este poderá obter ganhos provenientes do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira do Fundo ou outros ativos que venham a compor o patrimônio do Fundo ou de eventual alienação de ativos do Fundo, inclusive os Ativos Imobiliários.

9.1.1.1. Os recursos remanescentes do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiverem investidos em Ativos Imobiliários, ou que sejam destinados a atender as necessidades de liquidez do Fundo, serão aplicados em Ativos de Liquidez.

9.1.2. A aquisição dos Imóveis-Alvo, pelo Fundo, deverá ser precedida da apresentação, pela Gestora ao Administrador, de laudo avaliação elaborado nos termos do Artigo 12 da Instrução CVM 472.

9.2. A Gestora terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez da Carteira do Fundo, desde que seja respeitada a Política de Investimento prevista na legislação aplicável e neste Regulamento.

9.2.1. O Fundo poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

9.2.2. É facultado ao Fundo, ainda realizar operações compromissadas tendo como lastro os Ativos de Liquidez.

9.2.3. A Gestora poderá contratar operações em mercados de derivativos, desde que com o objetivo de proteger posições detidas à vista, até o limite dessas. A exposição de contratação de operações com derivativos deve se limitar, no máximo, ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

9.2.4. Para efeito do disposto no item 9.2.3 acima:

- I. as operações devem ser negociadas em mercados administrados por bolsas de mercadorias e de futuros, exclusivamente na modalidade "com garantia" quando se tratar de operações de swap; e
- II. devem ser considerados, para efeito de cálculo do Patrimônio Líquido, os dispêndios efetivamente incorridos a título de prestação de margens de garantia em espécie, ajustes diários, prêmios e custos operacionais, decorrentes da manutenção de posições em mercados organizados de derivativos, inclusive os valores líquidos das operações.



9.3. O Fundo poderá, a critério da Gestora, participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, por meio da cessão de direitos e/ou créditos de locação ou venda de imóveis integrantes de seu patrimônio à empresas securitizadoras que tenham por objeto emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

9.4. O objetivo do Fundo e sua Política de Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação dos Cotistas do Fundo, reunidos em Assembleia Geral, observadas as regras estabelecidas no presente do Regulamento.

9.5. O direito de voto do Fundo em participações societárias será exercido pela Gestora. A Gestora adota política de voto em participações societárias do Fundo, disponível em seu site <http://www.vistarealestate.com.br>.

9.6. 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.

9.7. Nos termos do Artigo 15, inciso XXII, da Instrução CVM 472, exceto pela (i) obrigação de distribuição de resultados nos termos da Cláusula 12 do presente Regulamento e (ii) limitação de investimento em Cotas do Fundo por parte empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo previsto no item 3.4 acima, o Administrador não adotará qualquer outra medida para evitar alterações do tratamento tributário conferido ao Fundo e aos Cotistas.

9.8. Antes de subscrever Cotas do Fundo, os Investidores Autorizados devem considerar cuidadosamente os diversos fatores de riscos e incertezas que os investimentos do Fundo e os Cotistas estão sujeitos, conforme descritos no "Anexo II" deste Regulamento. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da Gestora, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro. Os potenciais Investidores Autorizados devem, antes de tomar uma decisão de investimento em Cotas, analisar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis neste Regulamento, e, em particular, avaliar fatores de risco de investimento no Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos descritos no Anexo II deste Regulamento.

## 10. COTAS DO FUNDO

10.1. As Cotas do Fundo serão divididas em 3 (três) classes: as Cotas Seniores, as Cotas Ordinárias e as Cotas Subordinadas. As Cotas do Fundo (i) correspondem a frações ideais de seu patrimônio, (ii) são escriturais e nominativas e (iii) não são resgatáveis.

10.2. As Cotas Seniores têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

- I. prioridade no recebimento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às Cotas Ordinárias e às Cotas Subordinadas, observado o disposto neste Regulamento;
- II. serão amortizadas conforme disposto no item 11.3.10 abaixo, na forma e periodicidade previstas no respectivo Suplemento, observado que (i) em caso de Evento de Amortização Acelerada de Cotas Seniores, as Cotas Seniores serão amortizadas à medida em que houver recursos para a realização de tal amortização e (ii) em caso de exercício pelo Administrador de Opção de Amortização Acelerada de Cotas Seniores, na forma prevista no item 11.5 abaixo;
- III. Valor Unitário de Emissão conforme especificado no respectivo Suplemento;
- IV. seu valor unitário calculado todo Dia Útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados os critérios definidos no item 11.3.1 abaixo;
- V. direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, observadas as disposições deste Regulamento, sendo que cada Cota Sênior corresponderá 1 (um) voto;
- VI. somente podem ser integralizadas em moeda corrente nacional.

10.3. As Cotas Ordinárias têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

- I. prioridade no recebimento de rendimentos, amortização, conforme o caso, e/ou resgate em relação às Cotas Subordinadas, observado o disposto neste Regulamento;
- II. serão amortizadas, conforme o caso, na forma prevista no respectivo Suplemento, observada a preferência das Cotas Seniores;
- III. Valor Unitário de Emissão conforme especificado no respectivo Suplemento;
- IV. seu valor unitário calculado todo Dia Útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados os critérios definidos no item 11.3.2 abaixo;

- V. direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, observadas as disposições deste Regulamento, sendo que cada Cota Ordinária corresponderá 1 (um) voto; e
- VI. podem ser integralizadas em moeda corrente nacional ou em Ativos Imobiliários, observado o disposto neste Regulamento, caso previsto no respectivo Suplemento.

10.4. As Cotas Subordinadas têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

- I. se subordinam às Cotas Seniores e às Cotas Ordinárias para fins de recebimento de rendimentos, amortização, conforme o caso, e resgate, observado o disposto neste Regulamento;
- II. serão amortizadas, conforme o caso, na forma prevista no respectivo Suplemento, observada a preferência das Cotas Seniores e das Cotas Ordinárias;
- III. Valor Unitário de Emissão conforme especificado no respectivo Suplemento;
- IV. seu valor unitário calculado todo Dia Útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados os critérios definidos no item 11.3.3 abaixo;
- V. direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, observadas as disposições deste Regulamento, sendo que cada Cota Subordinada corresponderá 1 (um) voto; e
- VI. podem ser integralizadas em moeda corrente nacional ou em Ativos Imobiliários, observado o disposto neste Regulamento e no respectivo Suplemento.

10.5. Os Cotistas do Fundo:

- I. não poderão exercer qualquer direito real sobre o patrimônio do Fundo; e
- II. não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

10.6. As Cotas do Fundo serão mantidas em contas de depósito em nome de seus Cotistas, e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

10.7. As Cotas Seniores e as Cotas Subordinadas poderão ser convertidas em Cotas Ordinárias nos prazos e observados os procedimentos estabelecidos nos respectivos Suplementos.

## 11. EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, NEGOCIAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE DE COTAS

11.1. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas seguem descritos neste Regulamento, bem como no modelo de Suplemento apresentado na forma do "Anexo III" a este Regulamento. Os "Anexo IV", "Anexo V" e "Anexo VI" a este Regulamento trazem os termos e condições da 1ª (primeira) emissão de Cotas Seniores, Cotas Ordinárias e Cotas Subordinadas do Fundo, sendo que as Cotas emitidas quando da constituição do Fundo, foram convertidas em Cotas Ordinárias, conforme decisão dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral Extraordinária do Fundo realizada em 03 de dezembro de 2018.

11.1.1. As Cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de (i) oferta pública de distribuição registrada na CVM, nos termos da Instrução CVM 400, ou (ii) oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476, ou (iii) oferta pública de distribuição de lote único e indivisível de Cotas, dispensadas de registro na CVM, nos termos do inciso II do Artigo 5º da Instrução CVM 400, respeitadas, ainda, em cada caso, as disposições da Instrução CVM 472, conforme previsto no respectivo Suplemento.

11.1.2. Nos termos de cada Suplemento, as Cotas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta pública de distribuição de Cotas ("Oferta") e poderá ser admitida a subscrição parcial, observado que as Cotas que não forem subscritas até a data de encerramento de cada Oferta serão canceladas pelo Administrador nos termos da regulamentação em vigor, com o consequente aditamento do respectivo Suplemento, sem necessidade de aprovação de tal aditamento em Assembleia Geral, desde que o aditamento se refira a este fim exclusivo.

11.1.3. O Suplemento estabelecerá um montante mínimo a ser subscrito no âmbito de cada Oferta, de forma a não comprometer a consecução da Política de Investimento do Fundo, conforme descrita neste Regulamento, sendo que, caso o montante mínimo não seja alcançado, o Administrador deverá observar, quando aplicável, as disposições previstas pela Instrução CVM 400.

11.1.4. No ato da subscrição, o subscritor:

- I. assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela instituição integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores

mobiliários responsável pela Oferta; e

- II. deverá declarar, por meio da assinatura do termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco do Fundo, por meio do qual atestará (i) que recebeu exemplar do Regulamento e, se houver, do prospecto do Fundo, (ii) que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua Política de Investimento, da composição de sua Carteira, da Taxa de Administração e outros encargos do Fundo, dos riscos associados ao investimento no Fundo, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido, e (iii) que está ciente das disposições contidas neste Regulamento e, se aplicável, no prospecto do Fundo, ou, em se tratando de Cotas objeto de oferta restrita nos termos da Instrução CVM 476, ou de Cotas objeto de oferta de lote único e indivisível, de que (a) a oferta não foi registrada perante a CVM e (b) as Cotas estão sujeitas as restrições de negociação previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

11.2. As Cotas Seniores somente poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional, por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3, de ordem de pagamento, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN. As Cotas Ordinárias poderão ser integralizadas (i) em moeda corrente nacional, por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3, de ordem de pagamento, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, ou (ii) em Ativos Imobiliários, bem como em direitos reais sobre estes, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme previsto no Suplemento de cada emissão, observado, ainda, o disposto no item 11.2.3 abaixo. As Cotas Subordinadas poderão ser integralizadas (i) em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, ou (ii) em Ativos Imobiliários, bem como em direitos reais sobre estes, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, conforme previsto no Suplemento de cada emissão, observado, ainda, o disposto no item 11.2.3 abaixo.

11.2.1.A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral.

11.2.2.O prazo máximo para integralização em bens e direitos será estabelecido no ato da Assembleia Geral que deliberar pela emissão de novas Cotas do Fundo e constará do respectivo Suplemento.

11.2.3.As Cotas Ordinárias e as Cotas Subordinadas, caso previsto nos respectivos Suplementos, poderão ser integralizadas em Ativos Imobiliários, desde que acompanhadas de laudo de avaliação.

11.3. As Cotas Seniores, as Cotas Ordinárias e as Cotas Subordinadas serão emitidas pelo Valor Unitário de Emissão, e terão seu valor calculado na forma dos itens 11.3.1, 11.3.2 e 11.3.3 abaixo. A integralização das Cotas será realizada pelo valor da Cota na data em que os recursos sejam colocados pelos Investidores Autorizados à disposição do Fundo, ou, no caso de integralização de Cotas em bens e direitos, na data em que a transferência do(s) Ativo(s) Imobiliário(s) para o Fundo for concluída.

11.3.1.A partir da 1ª Data de Integralização de cada série de Cotas Seniores, seu valor unitário será calculado todo Dia Útil, para efeito de determinação de seu valor de integralização, amortização ou resgate, sendo que este será equivalente ao menor dos seguintes valores: (i) o Patrimônio Líquido dividido pelo número de Cotas Seniores em circulação; e (ii) o Valor Unitário de Referência Sênior.

11.3.2.A partir da 1ª Data de Integralização de cada série de Cotas Ordinárias, seu valor unitário será calculado todo Dia Útil, para efeito de determinação de seu valor de integralização, amortização ou resgate, sendo que este será equivalente ao menor dos seguintes valores o Patrimônio Líquido, deduzido o somatório do valor das Cotas Seniores em circulação, multiplicado pelo número de Cotas Ordinárias em Circulação dividido pelo total de Cotas Ordinárias e Subordinadas em circulação, e dividido pelo número de Cotas Ordinárias em circulação.

11.3.3.A partir da 1ª Data de Integralização de Cotas Subordinadas, seu valor unitário será calculado todo Dia Útil, para efeito de determinação de seu valor de integralização, amortização ou resgate, sendo que este será equivalente ao menor dos seguintes valores o Patrimônio Líquido, deduzido o somatório do valor das Cotas Seniores e das Cotas Ordinárias em circulação, dividido pelo número de Cotas Subordinadas.

11.3.4. Para fins do item 11.3.1 acima, Valor Unitário de Referência Sênior, aplicável às Cotas Seniores será calculado através da seguinte fórmula:

$$VCS_T = (VCS_{T-1} - VAE_{T-1} - VAP_{T-1}) + R_{base} + R_{extra}$$

onde,

$$VAP_{T-1} = VAP_{RendaBaseT-1} + VAP_{RendaExtraT-1} + VAP_{PrincipalT-1},$$

$$R_{base} = (VCS_{RendaBaseT-1} - VAE_{T-1} - VAP_{RendaBaseT-1}) \times \left[ \left( \frac{DI_{T-1}}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1 \right],$$

$$VCS_{RendaBaseT} = (VCS_{RendaBaseT-1} - VAE_{T-1} - VAP_{RendaBaseT-1}) \times \left[ \left( \frac{DI_{T-1}}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} \right],$$

$$R_{extra} = (VCS_{RendaExtra T-1} - VAE_{T-1} - VAP_{RendaExtra T-1}) \times \left[ \left( \frac{Spread_{Sn}}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1 \right],$$

$$VCS_{RendaExtra T} = (VCS_{RendaExtra T-1} - VAE_{T-1} - VAP_{RendaExtra T-1}) \times \left[ \left( \frac{Spread_{Sn}}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} \right],$$

onde:

$VCS_T$  valor unitário de cada Cota Sênior calculado na data "T";

$VCS_{RendaBaseT}$  valor unitário parcial de cada Cota Sênior calculado na data "T" considerando apenas a capitalização da Rentabilidade Prioritária Cota Sênior - Renda Base;

$VCS_{RendaExtraT}$  valor unitário parcial de cada Cota Sênior calculado na data "T" considerando apenas a capitalização da Rentabilidade Prioritária Cota Sênior - Renda Extra;

$VCS_{T-1}$  valor unitário de cada Cota Sênior calculado no Dia Útil imediatamente anterior à data "T". Para o cálculo a ser efetuado no Dia Útil seguinte à 1ª Data de Integralização,  $VCS_{T-1}$  será igual ao Valor Unitário de Emissão da Cota Sênior;

$VCS_{RendaBaseT-1}$  valor unitário parcial de cada Cota Sênior considerando o *accrual* da Renda Base calculado no Dia Útil imediatamente anterior à data "T". Para o cálculo a ser efetuado no Dia Útil seguinte à 1ª Data de Integralização,  $VCS_{RendaBaseT-1}$  será igual ao Valor Unitário de Emissão da Cota Sênior;

$VCS_{RendaExtraT-1}$  valor unitário parcial de cada Cota Sênior considerando o *accrual* do Rendimento Prioritário das Cotas Seniores - Renda Extra calculado no Dia Útil imediatamente anterior à data "T". Para o cálculo a ser efetuado no Dia Útil seguinte à 1ª Data de Integralização,  $VCS_{RendaBaseT-1}$  será igual ao Valor Unitário de Emissão da Cota Sênior;

$VAE_{T-1}$  valor correspondente à amortização extraordinária das Cotas Seniores, nos termos do item 11.3.11 do Regulamento, efetivamente pago ao titular de cada Cota Sênior, no Dia Útil imediatamente anterior à data "T";

$VAP_{T-1}$  valor correspondente à Amortização programada das Cotas Seniores, nos termos do item 11.3.10 do Regulamento, efetivamente pago ao titular de cada Cota Sênior, no Dia Útil imediatamente anterior à data "T";

$VAP_{RendaBaseT-1}$  valor correspondente ao pagamento do Rendimento Prioritário das Cotas Seniores - Renda Base efetivamente pago ao titular de cada Cota Sênior, no Dia Útil imediatamente anterior à data "T";

$VAP_{RendaExtraT-1}$  valor correspondente ao pagamento do Rendimento Prioritário das Cotas Seniores - Renda Extra efetivamente pago ao titular de cada Cota Sênior, no Dia Útil imediatamente anterior à data "T";

$VAP_{PrincipalT-1}$  valor correspondente à Amortização programada das Cotas Seniores considerando apenas o pagamento do Valor Unitário das Cotas Seniores na data de integralização, nos termos do item 11.3.10 do Regulamento e do respectivo Suplemento, efetivamente pago ao titular de cada Cota Sênior, no Dia Útil imediatamente anterior à data "T";

$DI_{T-1}$  Taxa DI referente ao Dia Útil anterior à data "T". Exemplo: se a Taxa DI for 12,00% (doze por cento), então,  $DI_{T-1} = 12,00$  (doze); e

$Spread_{Sn}$  Spread da Meta de Remuneração Cotas Seniores, expresso na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme definido no respectivo Suplemento. Exemplo: se o Fator Spread for 1,00% (um por cento) ao ano, então,  $Spread_{Sn} = 1,00$  (um)

11.3.5. Caso a qualquer tempo se venha a utilizar a forma de cálculo do valor unitário da Cota Sênior na forma prevista no item 11.3.1(i) acima, somente voltará a se utilizar a forma de cálculo indicada no item 11.3.1 (ii) acima se o valor do Patrimônio Líquido passar a ser superior ao valor total das Cotas Seniores em circulação que seria calculado, a partir da 1ª Data de Integralização das Cotas Seniores, pelos parâmetros de rentabilidade estabelecidos conforme forma de cálculo indicada no item 11.3.1 (ii) acima.

11.3.6. Na data em que, nos termos do item 11.3.5 acima, voltar a se utilizar a forma de cálculo do valor das Cotas Seniores indicada no item 11.3.1 (ii) acima, o valor das Cotas Seniores deverá ser equivalente ao que seria calculado, desde a 1ª Data de Integralização das Cotas Seniores, pela aplicação dos parâmetros de rentabilidade estabelecidos na forma de cálculo indicada no item 11.3.4 acima.

11.3.7. Os titulares de Cotas Seniores terão prioridade sobre os demais Cotistas no recebimento do pagamento de rendimentos, até o limite dos Rendimentos Prioritários das Cotas Seniores - Renda Base a cada Data de Pagamento de Rendimentos e até o limite dos Rendimentos Prioritários das Cotas Seniores - Renda Extra a cada Data de Pagamento de Rendimentos Extra, na forma prevista em cada Suplemento. As Amortizações das Cotas Seniores também terão preferência sobre os pagamentos de qualquer natureza aos titulares das Cotas Ordinárias e Cotas Subordinadas.

11.3.7.1. Observada a ordem de alocação de recursos prevista neste Regulamento, a Gestora deverá constituir reserva, em Ativos de Liquidez, para o pagamento do Rendimento Prioritário das Cotas Seniores, conforme previsto no respectivo Suplemento, pagável na próxima Data de Pagamento de Rendimentos



("Reserva de Pagamento de Rendimentos Prioritários") de acordo com o cronograma abaixo:

- I. até 20 (vinte) dias antes de cada Data de Pagamento de Rendimentos, o saldo da Reserva de Pagamento de Rendimentos Prioritários deverá ser equivalente a 30% (trinta por cento) do valor estimado do próximo Rendimento Prioritário das Cotas Seniores - Renda Base;
- II. até 10 (dez) dias antes de cada Data de Pagamento de Rendimentos, o saldo da Reserva de Pagamento de Rendimentos Prioritários deverá ser equivalente a 60% (sessenta por cento) do valor estimado do próximo Rendimento Prioritário das Cotas Seniores - Renda Base;

11.3.8. Os titulares de Cotas Ordinárias terão prioridade sobre os titulares de Cotas Subordinadas no recebimento do pagamento de rendimentos, até o limite dos Rendimentos Prioritários das Cotas Ordinárias, a cada Data de Pagamento de Rendimentos, observado o previsto em cada Suplemento.

11.3.9. Os titulares de Cotas Subordinadas terão direito a receber rendimentos do Fundo, observada a prioridade das Cotas Seniores e Cotas Ordinárias, a cada Data de Pagamento de Rendimentos, observado o previsto em cada Suplemento.

11.3.10. Os titulares de Cotas Seniores terão direito a receber parcela do valor de suas Cotas, sem redução do seu número, a título de Amortização programada das Cotas Seniores, em cada Data de Pagamento de Amortização, na forma prevista em cada Suplemento.

11.3.11. As Cotas também poderão ser amortizadas parcialmente, a critério da Gestora, quando ocorrer a venda de Ativos Imobiliários da Carteira do Fundo, sendo que, caso haja amortização das Cotas na forma prevista neste item, esta será realizada proporcionalmente ao montante que o valor que cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido do Fundo, observada a prioridade das Cotas Seniores em relação às Cotas Ordinárias e Cotas Subordinadas e das Cotas Ordinárias em relação às Cotas Subordinadas. As Cotas Ordinárias e Subordinadas somente serão amortizadas extraordinariamente, na forma deste item, após a amortização integral das Cotas Seniores.

11.3.12. A amortização parcial das Cotas implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes, com a redução do seu valor contábil na proporção da diminuição do Patrimônio Líquido do Fundo.

11.3.13. Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos

autorizado pelo BACEN, exceto em caso de liquidação do Fundo caso não haja recursos suficientes para realizar os pagamentos em moeda corrente nacional aos Cotistas, observado o disposto na Cláusula 17 abaixo.

11.3.14. O procedimento de valoração das Cotas aqui estabelecido não constitui promessa de rendimentos, estabelecendo meramente uma preferência na valorização da carteira do Fundo, bem como os critérios de valoração entre as Cotas das diferentes classes e séries existentes. Portanto, os Cotistas somente receberão rendimentos se os resultados e o valor total da carteira do Fundo assim permitirem. As regras estabelecidas neste Regulamento e nos respectivos Suplementos para pagamento de rendimentos e amortização não constituem promessa ou garantia, por parte da Gestora, de que haverá recursos suficientes para pagamento de rendimentos, ou mesmo de amortização, conforme o caso, na forma estabelecida, representando apenas um objetivo a ser perseguido.

11.4. O não recebimento, pelos titulares de Cotas Seniores, em qualquer Data de Pagamento de Rendimentos ou Data de Pagamento de Amortização que ocorrer após o 24º mês após a 1ª Data de Integralização das Cotas Seniores, por qualquer motivo, de Rendimentos Prioritários das Cotas Seniores ou Amortização programados previstos neste Regulamento, acarretará na ocorrência de uma Amortização acelerada de Cotas Seniores ("Evento de Amortização Acelerada de Cotas Seniores"). Nesse caso, o Gestor deverá, desde a data de ocorrência de um Evento de Amortização Acelerada de Cotas Seniores, alienar Ativos Imobiliários, a seu exclusivo critério, devendo o Fundo utilizar os recursos advindos dessas alienações a título de Amortização do valor integral das Cotas Seniores, calculado na forma prevista no Suplemento e neste Regulamento.

11.4.1. Eventual saldo remanescente deverá ser utilizado pelo Fundo consoante sua Política de Investimento.

11.5. O Administrador pode, a partir do 18º mês a contar da 1ª Data de Integralização das Cotas Seniores, determinar, a seu critério e observada a disponibilidade de caixa do Fundo, a antecipação do prazo de reembolso do valor das Cotas Seniores, sendo que, nesse caso, os titulares de Cotas Seniores da 1ª emissão terão o direito a receber, o valor de suas Cotas Seniores acrescido de eventual prêmio, na forma prevista no Suplemento (a "Opção de Amortização Acelerada de Cotas Seniores"). Em caso de exercício da Opção de Amortização Acelerada de Cotas Seniores, o Administrador notificará os Cotistas e efetuará o pagamento do valor integral das Cotas Seniores, acrescido de eventual prêmio, na forma prevista no Suplemento, em até 10 (dez) Dias Úteis.

11.6. Após a 1ª (primeira) emissão de Cotas Seniores, Cotas Ordinárias e Cotas Subordinadas, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas Ordinárias e/ou Cotas Subordinadas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, para (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de acordo com a Política de Investimento do Fundo, (ii) a cobertura de eventuais

contingências do Fundo ou (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo, observado que:

- I. a Assembleia Geral que deliberar sobre a nova emissão de Cotas deverá estabelecer o preço de emissão (Valor Unitário de Emissão) das novas Cotas, considerando, inclusive a Taxa de Distribuição Primária, se houver, e deverá ser fixado, preferencialmente, tomando como base (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente, entre o valor do Patrimônio Líquido e número de Cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, conforme estudo de viabilidade a ser elaborado, nos termos da Instrução CVM 472, (iii) o valor de mercado das Cotas emitidas, ou (iv) qualquer outro critério que venha a ser decidido pela Assembleia Geral, observado o disposto na legislação e regulamentação aplicáveis;
- II. a Assembleia Geral que deliberar sobre a nova emissão de Cotas deverá estabelecer se os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo e sempre em relação à sua respectiva classe, observado que caso seja aprovado o direito de preferência para a subscrição das novas Cotas, farão jus a tal direito os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas na data de realização da respectiva Assembleia Geral que aprovar a emissão das novas Cotas, observado que fica desde já estabelecido que tal direito de preferência não se aplica às Cotas Ordinárias convoladas em razão da conversão de Cotas Subordinadas ou de Cotas Seniores, conforme o caso, na forma prevista no item 11.1 acima;
- III. o direito de preferência referido no item acima, caso aprovado pela Assembleia Geral no âmbito da respectiva emissão das novas Cotas, deverá ser exercido pelo Cotista em prazo não inferior a 15 (quinze) dias úteis, a ser previamente informado aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo;
- IV. as informações relativas à Assembleia Geral que aprovou a nova emissão de Cotas estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 8 (oito) dias da realização da Assembleia Geral;
- V. a Assembleia Geral que deliberar sobre a emissão de novas Cotas definirá sobre a possibilidade de cessão do direito de preferência, caso aprovado, e, se for o caso, a forma de cessão; e
- VI. as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas das respectivas classes existentes, sem prejuízo da

possibilidade de estabelecimento de características específicas nos respectivos Suplementos.

11.7. As Cotas integralizadas, observado o disposto no item 11.7.1 abaixo, poderão ser admitidas à negociação secundária nos mercados regulamentados de bolsa de valores ou de balcão administrados pela B3, observado o disposto nos itens abaixo e eventuais restrições previstas no respectivo Suplemento. A este respeito, recomendamos a leitura dos fatores de risco previstos no Anexo II deste Regulamento, em especial o de "Riscos Relacionados à Liquidez".

11.7.1. Somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados as Cotas:

I. que tiverem sido objeto de Oferta registrada na CVM, nos termos da Instrução CVM 400;

II. que tiverem sido objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 476; ou

III. cuja série já tenha Cotas admitidas à negociação em mercados regulamentados.

11.7.2. As Cotas não poderão ser alienadas fora do mercado onde estiverem registradas à negociação, salvo em caso de transmissão decorrente de lei ou de decisão judicial.

11.7.3. Os Cotistas somente poderão negociar suas Cotas no mercado secundário (i) após a integralização das Cotas, (ii) após o início do funcionamento do Fundo, nos termos do Artigo 5º da Instrução CVM 472, (iii) entre Investidores Autorizados; (iv) caso seja aplicável às suas Cotas o disposto no item 11.7.1 acima; (iv) no caso de Ofertas realizadas nos termos da Instrução CVM 476, depois de decorridos 90 (noventa) dias da respectiva data de subscrição ou aquisição.

11.7.4. A aquisição das Cotas pelo Investidor Autorizado mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, em especial: (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento e do prospecto da Oferta, se for o caso.

11.7.5. Caberá exclusivamente às instituições intermediárias das respectivas Ofertas verificar a condição de Investidor Autorizado do subscritor das Cotas, bem como a adequação do Investidor Autorizado ao público alvo do Fundo e se os riscos inerentes a esta modalidade de ativo é compatível com o perfil do Investidor Autorizado.

11.7.5.1. Sem prejuízo do disposto acima, a qualidade de Investidor Autorizado do subscritor de Cotas deverá ser verificada (i) pelo Administrador, no ato de subscrição das Cotas, e (ii) pelo respectivo intermediária quando da negociação das Cotas na B3.

11.7.5.2. É permitida a permanência e a realização de novas aplicações no Fundo por Cotistas que não se enquadrem na definição de Investidor Autorizado, desde que tais Cotistas tenham ingressado em concordância com os critérios de admissão anteriormente vigentes.

11.8. Em datas que não forem Datas de Pagamento, e após a aquisição dos Ativos Imobiliários do Fundo, observado o disposto nos Suplementos, o Administrador deverá, por meio dos competentes débitos e créditos realizados na conta do Fundo, alocar os recursos decorrentes do recebimento de recursos provenientes da carteira do Fundo, nas ordens especificadas abaixo:

- (i) pagamento de despesas e encargos de responsabilidade do Fundo, devidos nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável;
- (ii) constituição do Fundo de Reserva;
- (iii) constituição da Reserva de Pagamento de Rendimentos Prioritários;
- (iv) aquisição de Ativos Imobiliários, se for o caso; e
- (v) aquisição de Ativos de Liquidez, se for o caso.

11.9. Em cada Data de Pagamento, o Administrador deverá, por meio dos competentes débitos e créditos realizados na conta do Fundo, alocar os recursos decorrentes do recebimento de recursos provenientes da carteira do Fundo, nas ordens especificadas abaixo:

- (i) pagamento de despesas e encargos de responsabilidade do Fundo, devidos nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável;
- (ii) constituição do Fundo de Reserva; e
- (iii) pagamento do Rendimento Prioritário das Cotas Seniores, na forma prevista no Suplemento;
- (iv) pagamento da Amortização programada das Cotas Seniores na forma prevista no Suplemento;
- (v) pagamento do Rendimento Prioritário das Cotas Ordinárias, na forma prevista no Suplemento;

- (vi) pagamento excedente de remuneração recebido pelo Fundo, dividido *pro rata* entre as Cotas Ordinárias e Cotas Subordinadas, na forma prevista nos respectivos Suplementos.

11.9.1. Quando da liquidação do Fundo, nos termos deste Regulamento, todas as Cotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional, observada a prioridade das Cotas Seniores e das Cotas Ordinárias, conforme estabelecido neste Regulamento. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização das Cotas, as Cotas serão amortizadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Assembleia Geral, podendo, inclusive, ser amortizadas mediante a entrega de ativos integrantes da Carteira, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada Cotista na composição do patrimônio do Fundo.

11.10. As Cotas somente serão resgatadas ao término do prazo de duração da respectiva série ou classe, conforme o caso, ou na liquidação do Fundo.

11.11. O Fundo não cobrará taxa de ingresso, quando da subscrição e integralização de Cotas, ou taxa de saída, quando do pagamento de amortização e/ou resgate de Cotas aos Cotistas, observada a Taxa de Distribuição Primária, conforme o caso.

## 12. DISTRIBUIÇÃO DOS RENDIMENTOS DA CARTEIRA DO FUNDO

12.1. O Fundo deverá distribuir semestralmente a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco) por cento dos lucros auferidos, apurado segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Não obstante, o Administrador por recomendação da Gestora distribuirá mensalmente rendimentos como antecipação do resultado semestral do Fundo.

12.1.1. Entende-se por "lucros auferidos" o produto decorrente do recebimento das receitas dos rendimentos advindos dos Imóveis-Alvo integrantes da Carteira do Fundo, acrescido dos rendimentos eventualmente recebidos oriundos de aplicações em Ativos de Liquidez, deduzido da constituição de Fundo de Reserva e das despesas operacionais incorridas pelo Fundo.

12.2. Os lucros auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, a título de antecipação dos lucros do semestre a serem distribuídos, se houver, calculado conforme previsto nos itens 12.1 e 12.1.1 acima, serão provisionados no último Dia Útil do mês em que os lucros foram auferidos e serão pagos até o 20º Dia Útil do mês subsequente.

12.3. Não haverá distribuição aos Cotistas relativa aos meses em que não haja lucros nos termos do item 12.1.1 acima.

12.4. Farão jus aos rendimentos de que trata esta cláusula os titulares de Cotas no fechamento do último Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas.

### 13. CONFLITOS DE INTERESSES

13.1. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, ou entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral.

13.2. 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, da Gestora 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, a Gestora ou pessoas a ele ligadas;
- III. a aquisição, pelo Fundo, de imóveis de propriedade de devedores do Administrador ou da Gestora, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e
- IV. a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou à Gestora, para prestação de serviços previstos no Artigo 31 da Instrução CVM 472;
- V. a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, da Gestora ou pessoas a eles ligadas.

13.3. Consideram-se pessoas ligadas:

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

13.3.1 Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador ou à Gestora.

#### 14. ASSEMBLEIA GERAL

14.1. Sem prejuízo das demais disposições deste Regulamento e da legislação em vigor, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II. alteração deste Regulamento;
- III. destituição ou substituição do Administrador, e escolha de seu substituto, se for o caso;
- IV. destituição ou substituição da Gestora e/ou do Formador de Mercado, e escolha de seus respectivos substitutos, se for o caso;
- V. emissão de novas Cotas, mediante proposta da Gestora;
- VI. fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VII. dissolução e liquidação do fundo, observado o disposto neste Regulamento;
- VIII. salvo quando diversamente previsto neste Regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- IX. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- X. eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- XI. alteração do prazo de duração do Fundo;
- XII. aprovação das operações em que haja conflito de interesses, nos termos da Cláusula 13 deste Regulamento;
- XIII. alteração da taxa de administração;



- XIV. alteração da Meta de Remuneração das Cotas Seniores ou da metodologia de cálculo e pagamento de rendimentos prioritários de qualquer classe de Cotas; e
- XV. aquisição e/ou alienação de Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez, exceto se referida aquisição e/ou alienação decorrer de reinvestimento de recursos do Fundo que não tenham sido distribuídos aos Cotistas na forma prevista neste Regulamento.

14.1.1.A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso I do item 14.1 acima, deverá ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

14.1.2.Por ocasião da Assembleia Geral, 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, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

14.1.3.O pedido de que trata o item 14.1.2 acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive os exigidos pela Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

14.1.4.O percentual de que trata o item 14.1.2 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

14.1.5. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral ou de consulta aos Cotistas, desde que tal alteração decorra exclusivamente da necessidade de atendimento a expressa exigência da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, da Gestora ou do Formador de Mercado, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Cotistas por carta ou por e-mail.

14.2. Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral. A convocação da Assembleia Geral pelo Administrador far-se-á mediante correspondência escrita encaminhada a cada Cotista, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelo Cotista 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), do qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

14.2.1.A primeira convocação da Assembleia Geral deverá ser realizada, nos termos do item 14.2 acima, com pelo menos: (i) 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência nos casos de assembleias gerais extraordinárias.

14.2.2.Da convocação da Assembleia Geral devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada.

14.2.3.A presença da totalidade dos Cotistas do Fundo supre a falta de convocação.

14.2.4.A Assembleia Geral também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, se houver.

14.3. A Assembleia Geral será instalada com a presença do número mínimo de Cotista necessário para deliberar sobre as matérias em pauta, sendo que à cada Cota, devidamente subscrita e integralizada, será atribuído o direito a 01 (um) voto, sem prejuízo de eventual restrição de voto nos termos deste Regulamento.

14.4. As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, daqueles que se abstiveram, dos Cotistas inadimplentes ou que estejam impedidos de votar.

14.4.1. As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, VI, VII, IX, XII e XIII do item 14.1 acima, dependerão da aprovação de Cotistas que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas, caso o Fundo possua mais de 100 (cem) cotistas;
- II. metade, no mínimo, das Cotas, quando o tiver até 100 (cem) Cotistas.

14.4.2. Não obstante o disposto acima, as deliberações relativas à matéria prevista no inciso XIV do item 14.1 acima, dependerá da aprovação de Cotistas de cada classe de Cotas, de acordo com os quóruns previstos no item 14.4.1 acima, observado que tais quóruns serão observados em relação a cada classe de Cotas separadamente.

14.5. Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

14.6. Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o início da

respectiva Assembleia Geral.

14.7. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos requisitos e procedimentos previstos na Instrução CVM 472.

14.8. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser aprovadas mediante processo de consulta formal realizada pelo Administrador por escrito, via carta, fax ou e-mail, sem necessidade de reunião, caso em que os Cotistas terão o prazo de (i) 15 (quinze) dias, no caso de matérias que seriam sujeitas a Assembleia Geral Extraordinária; e (ii) 30 (trinta) dias, no caso de matérias que seriam sujeitas a Assembleia Geral Ordinária, em cada caso contados do recebimento da consulta, para respondê-la ao Administrador.

14.8.1. Da consulta deverão constar todas as informações necessárias ou apropriadas para o exercício do direito de voto do Cotista.

14.8.2. Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido na consulta serão considerados como se tivessem se absterido de votar.

14.9. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, a convocação indicará, com clareza, o lugar da reunião, que, em nenhum caso, poderá ser fora da localidade da sede do Administrador. Não obstante o acima, os Cotistas poderão participar da Assembleia Geral por meio de teleconferência ou videoconferência, conforme as instruções fornecidas pelo Administrador na respectiva convocação.

14.10. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- I. o Administrador e a Gestora;
- II. os sócios, diretores e funcionários do Administrador e da Gestora;
- III. empresas ligadas ao Administrador e à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. 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;
- VI. o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do fundo.

14.10.1. Não se aplica a vedação prevista no item 14.10 quando os únicos

cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI acima, ou se houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

14.11. A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, nomear até 03 (três) representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

14.11.1. Somente pode exercer as funções de representante de Cotista que atenda aos seguintes requisitos: (i) ser Cotista; (ii) não exercer cargo ou função no Administrador, em seu controlador, em sociedades por ela direta ou indiretamente 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.

14.11.1.1. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao administrador e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer sua função.

14.11.1.2. A eleição do(s) representante(s) de Cotistas poderá ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

14.11.2. Compete aos representantes de Cotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do fundo;
- III. denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral,

os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao fundo;

- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo fundo;
- V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos representantes de Cotistas;
  - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral; e
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

14.11.2.1. Os representantes de Cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à função fiscalizadora.

14.11.2.2. O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes 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 item 14.11.2.

14.11.2.3. Os pareceres e opiniões dos representantes de Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d)" do inciso VI do item 14.11.2, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda a divulgação das informações.

## 15. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

### 15.1. Constituem despesas e encargos do Fundo:

- I. a Taxa de Administração;

- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento e na Instrução CVM 472.
- IV. gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- 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 472;
- 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;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472; e
- XIII. gastos necessários à manutenção, segurança, 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;
- XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e

XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades dos representantes de Cotistas.

15.2. Quaisquer despesas não previstas no item 15.1 acima como despesas ou encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador, salvo se tais despesas ou encargos forem aprovados em Assembleia Geral.

15.3. Observada a ordem de alocação de recursos prevista neste Regulamento, Administrador constituirá, em Ativos de Liquidez, um fundo de reserva destinado ao pagamento de obrigações de responsabilidade do Fundo no montante máximo de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente ("Fundo de Reserva").

15.3.1. Caso as disponibilidades financeiras do Fundo não sejam suficientes para restabelecer o Fundo de Reserva, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos no Fundo de Reserva, por meio da subscrição e integralização de novas Cotas.

## 16. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

16.1. O Fundo terá escrituração contábil destacada da relativa ao Administrador e suas demonstrações financeiras elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas semestralmente por Auditor Independente.

16.1.1. As demonstrações financeiras do Fundo deverão ser elaboradas de acordo com as normas de escrituração expedidas pela CVM e pelo COSIF. A indicação do auditor independente contratado para auditoria do Fundo encontra-se disponível na página do portal do investidor no endereço [www.portaldoinvestidor.gov.br](http://www.portaldoinvestidor.gov.br).

16.1.2. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

16.2. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo.

## 17. DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

17.1. O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sem prejuízo da possibilidade de o Fundo ser liquidado (i) por deliberação da Assembleia Geral ou (ii) na hipótese prevista nos itens 7.2.3 e 7.3.2 acima.

17.2. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção

de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

17.3. Exceto se deliberado de outra forma em Assembleia Geral, o pagamento do produto da liquidação do Fundo aos Cotistas, deverá ser realizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da realização da Assembleia Geral ou ato que deliberar a liquidação do Fundo e somente após deduzidas as despesas e encargos do Fundo, inclusive, mas não se limitando, a Taxa de Administração, devendo ser observado os procedimentos estabelecidos pela respectiva Assembleia Geral.

17.3.1. Em qualquer hipótese, a partilha do patrimônio do Fundo deverá observar o percentual da participação de cada Cotista na composição do patrimônio do Fundo.

17.3.2. Na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a Carteira, tais ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio civil, 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 e a Gestora estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando o Administrador autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

17.3.3. No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que estes elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção dos ativos 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 condôminos na forma do disposto neste item, 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 pertinentes ao condomínio previstas no Código Civil.

17.3.4. Caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos itens acima, esta função será exercida pelo Cotista que detenha o maior número de cotas em circulação.

17.3.5. O Custodiante e/ou sociedade por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da Carteira pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias corridos, contados da notificação referida no item 17.3.3 acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao Custodiante, a 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.

17.4. Nas hipóteses de 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.

17.4.1. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuadas 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.

17.5. O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

17.6. 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) o 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 de entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF;
- II. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o item 17.4 acima, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

## 18. LEI APLICÁVEL E FORO

18.1. Os termos e condições deste Regulamento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

18.2. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Regulamento.

Rio de Janeiro, [•] de [•] de 201[•].

**GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES  
MOBILIÁRIOS S.A.**  
Administrador

*Este Anexo I é parte integrante do Regulamento do "XP HOTÉIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII"*

## ANEXO I

### GLOSSÁRIO

"1ª Data de Integralização"	A data da primeira integralização de determinada classe ou série de Cotas;
"Administrador"	<b>GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme o Ato Declaratório nº 6.819, expedido em 17 de maio de 2002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.652.684/0001-62, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua da Candelária 65, salas 1701 e 1702, Centro, CEP 20091-020;
"Amortização"	A amortização programada de Cotas, na forma e periodicidade previstas no respectivo Suplemento, observado o disposto neste Regulamento, bem como a amortização das Cotas Seniores em razão do exercício de Opção de Amortização Acelerada ou de ocorrência de um Evento de Amortização Acelerada, conforme o caso;
"Assembleia Geral"	Assembleia Geral de Cotistas;
"Ativos Imobiliários"	São os Imóveis-Alvo e as Participações Societárias, em conjunto, conforme definido no item 1.1 deste Regulamento;
"Ativos de Liquidez"	Ativos de liquidez imediata para os quais o Administrador poderá destinar parcela não preponderante do patrimônio do Fundo, visando ao pagamento das despesas e encargos deste, quais sejam: (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa, constituídos sob a forma de

	condomínio aberto; (ii) títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional; e (iii) operações compromissadas com títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional;
"Auditor Independente"	Empresa de auditoria de primeira linha, devidamente qualificada para a prestação de tais serviços, que venha a ser contratada pelo Administrador;
"BACEN"	Banco Central do Brasil;
"B3"	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;
"Carteira"	A carteira de investimentos do Fundo a qual será composta por Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez;
"CNPJ/MF"	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
"Cotas"	As Cotas Seniores, as Cotas Ordinárias e as Cotas Subordinadas, quando referidas em conjunto;
"Cotas Ordinárias"	As cotas emitidas pelo Fundo que se subordinam às Cotas Seniores para efeitos de amortização, resgate e distribuição dos rendimentos da Carteira do Fundo, nos termos do Regulamento, mas que, para os mesmos efeitos, não se subordinam às Cotas Subordinadas, nos termos deste Regulamento;
"Cotas Seniores"	As cotas de classe sênior emitidas pelo Fundo, as quais não se subordinam às demais para efeito de amortização, resgate e distribuição dos rendimentos da Carteira do Fundo, nos termos deste Regulamento.
"Cotas Subordinadas"	As cotas emitidas pelo Fundo que se subordinam às Cotas Seniores e às Cotas Ordinárias para efeitos de amortização, resgate e distribuição dos rendimentos da Carteira do Fundo, nos termos deste Regulamento;

"Cotista"	Significa qualquer titular de Cotas;
"Custodiante"	Instituição financeira que venha a ser contratada pelo Administrador devidamente habilitada para prestar os serviços de custódia dos Ativos de Liquidez que eventualmente integrem a Carteira do Fundo;
"Código Civil"	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
"CVM"	Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Pagamento"	Qualquer data em que haja pagamento pelo Fundo aos Cotistas;
"Data de Pagamento de Amortização"	As datas em que serão realizados Amortizações de Cotas Seniores, conforme definidas no Suplemento das Cotas Seniores;
"Data de Pagamento de Rendimentos"	As datas em que serão realizados os pagamentos de Rendimentos Prioritários das Cotas Seniores - Renda Base aos titulares de Cotas Seniores, e de rendimentos aos titulares das Cotas Ordinárias e Cotas Subordinadas, conforme definidas nos respectivos Suplementos;
"Data de Pagamento de Rendimentos Extra"	As datas em que serão realizados os pagamentos de Rendimentos Prioritários das Cotas Seniores - Renda Extra aos titulares de Cotas Seniores, conforme definidas no respectivo Suplemento;
"Dia Útil"	Significa qualquer dia, de segunda a sexta-feira, exceto (i) sábado, domingos feriados nacionais no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3;
"Escriturador"	Instituição financeira que venha a ser contratada pelo Administrador

	devidamente habilitada para prestar os serviços de escrituração das Cotas do Fundo;
"Evento de Amortização Acelerada de Cotas Seniores"	Tem o significado que lhe é atribuído no item 11.4 deste Regulamento;
"FGC"	Fundo Garantidor de Crédito;
"Formador de Mercado"	Tem o significado que lhe é atribuído no item 5.3 deste Regulamento;
"Fundo"	XP HOTÉIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII;
"Fundo de Reserva"	Tem o significado que lhe é atribuído 15.3 deste Regulamento;
"Gestora"	<b>XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.</b> , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 10º andar, conjunto 101 e 102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.789.525/0001-98, e devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013;
"IGP-M/FGV"	Índice Geral de Preços ao Mercado calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
"Imóveis-Alvo"	Tem o significado que lhe é atribuído no item 1.1 deste Regulamento;
"Instrução CVM 400"	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
"Instrução CVM 472"	Instrução da CVM n.º 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 539"	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
"Investidores Autorizados"	Os investidores autorizados a subscrever ou adquirir Cotas do Fundo, os quais deverão se enquadrar no conceito de investidores qualificados, conforme definidos no Artigo 9º-B da Instrução CVM 539, observado que quando da subscrição de Cotas no âmbito de uma oferta pública com esforços restritos realizada nos termos da Instrução CVM 476, deverão se enquadrar no conceito de investidores profissionais, conforme definidos no Artigo 9º-A da Instrução CVM 539;
"Lei nº 8.668/93"	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
"Lei nº 9.779/99"	Lei n.º 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
"Lei nº 11.033/04"	Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
"Meta de Remuneração"	A meta de rentabilidade das Cotas Seniores, das Cotas Ordinárias e das Cotas Subordinadas, se for o caso, conforme determinadas nos respectivos Suplementos;
"Oferta"	Tem o significado que lhe é atribuído no item 11.1.2 deste Regulamento;
"Opção de Amortização Acelerada de Cotas Seniores"	Tem o significado que lhe é atribuído no item 11.5 deste Regulamento;
"Participação Societária"	Tem o significado que lhe é atribuído no item 1.1 deste Regulamento;
"Patrimônio Líquido"	O patrimônio líquido do Fundo corresponde à soma algébrica dos ativos integrantes da Carteira do Fundo, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

"Política de Investimento"	Política de investimento do Fundo descrita na Cláusula 9 deste Regulamento;
"Regulamento"	O regulamento do Fundo;
"Rendimentos Prioritários das Cotas Ordinárias"	Os rendimentos prioritários distribuídos aos titulares de Cotas Ordinárias, conforme definido no respectivo Suplemento;
"Rendimentos Prioritários das Cotas Seniores"	Os Rendimentos Prioritários das Cotas Seniores - Renda Base e os Rendimentos Prioritários das Cotas Seniores - Renda Extra, conforme definidos no respectivo Suplemento, quando referidos em conjunto;
"Rendimentos Prioritários das Cotas Seniores - Renda Base"	Os rendimentos prioritários distribuídos aos titulares de Cotas Seniores, conforme definido no respectivo Suplemento;
"Rendimentos Prioritários das Cotas Seniores - Renda Extra"	Os rendimentos prioritários distribuídos aos titulares de Cotas Seniores, conforme definido no respectivo Suplemento;
"Reserva de Pagamento de Rendimentos Prioritários"	Tem o significado que lhe é atribuído no item 11.3.7.1 deste Regulamento;
"Resolução CMN 4.661"	Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.661, de 25 de maio de 2018, conforme alterada;
"Suplementos"	Os suplementos das Ofertas de Cotas Seniores, Cotas Ordinárias e Cotas Subordinadas, conforme modelo previsto no Anexo III deste Regulamento, os quais devem ser preenchidos com as condições e características da respectiva Oferta e série ou classe de Cotas à qual o respectivo Suplemento se refere;
"Taxa de Administração"	Tem o significado que lhe é atribuído no item 8.1 deste Regulamento;
"Taxa de Administração Mínima"	Tem o significado que lhe é atribuído no



item 8.1 deste Regulamento;

"Taxa de Distribuição Primária"

A taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas, correspondente ao quociente entre (a) o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas, que pode incluir, entre outros, (i) comissão de coordenação; (ii) comissão de distribuição; (iii) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (iv) taxa de registro da Oferta na CVM, se houver; (v) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, se houver; (vi) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da respectiva Oferta das Cotas, se houver; (vii) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente; (viii) outros custos relacionados à respectiva Oferta de Cotas, e (b) o montante a ser definido considerando as condições de volume de cada nova emissão das Cotas;

"Valor Unitário de Emissão"

O valor nominal unitário de emissão das Cotas Seniores, das Cotas Ordinárias e das Cotas Subordinadas, conforme definido no respectivo Suplemento;

"Valor Unitário de Referência Sênior"

O valor calculado de acordo com o item 11.3.4 deste Regulamento, aplicável às Cotas Seniores.

*Este Anexo II é parte integrante do Regulamento do "XP HOTÉIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII"*

## **ANEXO II - FATORES DE RISCO**

1. Não obstante a diligência do Administrador e da Gestora em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e a Gestora mantenham sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

2. Os ativos que compõem a Carteira do Fundo estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, entre outros:

### *Riscos Relacionados à Liquidez*

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O Investidor Autorizado deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Desse modo, o Investidor Autorizado que subscrever as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de prazo indeterminado. Caso os Cotistas queiram desinvestir seus recursos do Fundo, será necessária a venda das suas Cotas em mercado secundário, incorrendo os Cotistas, nessa hipótese, no risco de liquidez descrito acima.

### *Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento*

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos ativos integrantes

da Carteira, excluídas as despesas e encargos previstos no Regulamento para a manutenção do Fundo, observada, ainda, a prioridade das Cotas Seniores sobre as Cotas Ordinárias e Cotas Subordinadas, e das Cotas Ordinárias sobre as Cotas Subordinadas.

#### 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, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

#### Risco de Governança

Em caso de conversão de Cotas Seniores ou Cotas Subordinadas em Cotas Ordinárias, as participações de cada classe no patrimônio do Fundo poderão ser alteradas e tais conversões poderão, em determinadas situações, afetar a governança do Fundo. Além disso, as Cotas integralizadas poderão ser admitidas à negociação secundária nos mercados regulamentados de bolsa de valores ou de balcão administrados pela B3, de modo que novos Cotistas poderão exercer influência significativa nas deliberações da Assembleia Geral, de forma a modificar a relação de poderes para alteração dos termos e condições do Fundo. Qualquer modificação poderá afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

#### Risco de Diluição

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas que não exercerem o direito de preferência na subscrição das novas cotas, caso este venha a ser aprovado pela Assembleia Geral que deliberar sobre a respectiva emissão, correrão o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

#### Risco de Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da Gestora, do FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro, podendo, portanto, ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

#### Risco de Atraso na Conclusão dos Imóveis-Alvo

Os Imóveis-Alvo da Carteira do Fundo poderão se encontrar em fase de desenvolvimento, e, portanto, passível de eventuais atrasos na conclusão das obras ou na obtenção do correspondente Habite-se e de outras aprovações governamentais, bem como a não entrega dos Ativos Imobiliários por parte da respectiva construtora aos respectivos adquirentes, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

#### Risco de Sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis-Alvo integrantes da Carteira do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

#### Riscos Relativos à Liquidez dos Investimentos e Oscilação de Preços dos Ativos Imobiliários da Carteira

Os Ativos Imobiliários integrantes da Carteira do Fundo poderão sofrer desvalorização ou depreciação. Caso o Fundo tenha necessidade de alienar os ativos integrantes da Carteira, inclusive em decorrência da execução de garantias reais, poderá enfrentar dificuldades para venda ou obter valores abaixo do valor contábil dos ativos integrantes da Carteira ou mesmo insuficientes para o adimplemento de créditos do Fundo, em caso de execução de garantias, resultando em perdas para os Cotistas.

#### Risco Proveniente do Uso de Derivativos

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

#### Risco de Contingências Ambientais e Referentes à Lei de Zoneamento

Eventual contingência ambiental decorrentes dos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira do Fundo pode implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo, circunstâncias estas que podem afetar a rentabilidade do Fundo ou mesmo acarretar a perda do capital investido. Do mesmo modo, caso os Imóveis-Alvo sejam construídos em desacordo com a lei de zoneamento e o plano diretor do respectivo município, poderão ocorrer sanções administrativas contra os empreendimentos, o que poderá afetar os investimentos do Fundo.

### Risco de Exploração de Imóveis-Alvo do Setor Hoteleiro

O Fundo, na qualidade de proprietário de Imóveis-Alvo nos quais haja exploração de atividade hoteleira, está sujeito a diversos riscos decorrentes de tal atividade. Por exemplo, caso o administrador dos hotéis situados em Imóveis-Alvo de titularidade do Fundo, ou qualquer terceiro legalmente ou contratualmente responsável, não honre com suas obrigações legais ou contratuais com relação ao funcionamento ou à administração do respectivo hotel ou, ainda, tenha sua falência decretada ou sua personalidade jurídica desconsiderada, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos de natureza trabalhista, fiscal, ambiental e/ou cível, por exemplo, poderá ser atribuída ao Fundo, resultando em prejuízo aos Cotistas.

### Risco de Despesas Extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, está sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, contratação de serviços de segurança, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção ou conclusão dos imóveis, sendo que o Fundo de Reserva poderá não ser suficiente para que o Fundo arque com referidas despesas e o eventual pagamento de tais custos pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo.

### Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

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 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. Caso os custos incorridos pelo Fundo com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos ultrapassem o limite de seu Patrimônio Líquido, os titulares das Cotas aporem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial, os Cotistas poderão ser solicitados 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 aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. O Administrador 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. Conseqüentemente, conforme descrito neste Regulamento, 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.

#### *Riscos de Não Distribuição da Totalidade das Cotas da Respectiva Emissão do Fundo*

Caso não sejam subscritas todas as Cotas da respectiva emissão do Fundo, o Administrador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

#### *Risco Tributário*

Os rendimentos auferidos por fundos de investimento imobiliários estão isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no mês anterior, apurados segundo o regime de caixa; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda, de acordo com o Artigo 3º, Parágrafo Único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observado que o referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte à alíquota aplicável a pessoas jurídicas, nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Apesar das leis acima referidas permanecerem em vigor desde as datas de suas respectivas promulgações, não há garantia de que elas não serão alteradas ou que permanecerão em vigor. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos, da majoração de alíquotas ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer

tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a recolhimentos adicionais.

### Risco de Insuficiência de Recursos para Pagamento das Cotas

As Cotas Seniores têm prioridade sobre as Cotas Ordinárias e Cotas Subordinadas, de forma que as Cotas Seniores não se subordinam às demais para efeito de Amortização, resgate e distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo, e as Cotas Ordinárias têm prioridade sobre as Cotas Subordinadas para efeito de Amortização, resgate e distribuição dos rendimentos da carteira do Fundo. Assim, os titulares de Cotas Ordinárias e Cotas Subordinadas podem não receber seus rendimentos na forma prevista no Regulamento caso os rendimentos provenientes da carteira do Fundo não forem suficientes para pagar os rendimentos das Cotas e a Amortização programada das Cotas Seniores. Além disso, o Fundo poderá ser dissolvido ou liquidado conforme o disposto na Cláusula 17 deste Regulamento. Caso ocorra a dissolução ou liquidação, o Fundo pode não dispor de recursos suficientes para pagamento aos Cotistas. Neste caso, o pagamento do resgate de Cotas poderá ser efetuado através de dação em pagamento, nos termos da Cláusula 17 deste Regulamento. Assim, o Cotista poderá encontrar dificuldades na alienação dos Ativos ou poderá aliená-los por valor abaixo do valor de mercado.

### Riscos Macroeconômicos Gerais

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;

- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;
- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos Investidores Autorizados e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor Autorizado que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

#### *Risco Relacionado ao Setor Hoteleiro Brasileiro*

A redução dos incentivos governamentais, tais como a divulgação do turismo brasileiro no País e no exterior, pode prejudicar os negócios e a rentabilidade dos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do Fundo que sejam hotéis. Além disso, os destinos turísticos nacionais, de lazer ou de negócios dos empreendimentos hoteleiros nos quais os Imóveis-Alvo tenham participação, podem concorrer com outros destinos turísticos nacionais e internacionais considerados mais atraentes pelos turistas. Limitações na infraestrutura de transporte aéreo e terrestre também constituem fatores importantes para expansão da atividade de hotelaria e de turismo no Brasil. Em razão de tais limitações, os Imóveis-Alvo integrantes da carteira do Fundo que sejam hotéis ou que invistam em empreendimentos



hoteleiros podem ser considerados menos atraentes para seus potenciais clientes, reduzindo, dessa forma, os ganhos do Fundo.

#### Risco de Amortização Antecipada das Cotas

As Cotas poderão ser amortizadas antecipadamente, nos termos do Regulamento. Na ocorrência de amortização antecipada das Cotas, 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.

#### Risco Jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio 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 Autorizados em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

#### Risco de Não Materialização das Perspectivas Contidas no material utilizado na Oferta das Cotas

Os materiais utilizados na Oferta de Cotas, se houver algum, contém e/ou conterão, em suas datas, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

As perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica serão baseadas em simulações, de forma que não há garantia de que o desempenho futuro será consistente com tais simulações. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências lá indicadas.

#### Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários 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 na instalação e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas

matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo. Além disso, algumas matérias dependem da aprovação de cada classe ou determinada classe de Cotas, o que pode dificultar a aprovação da matéria ou permitir que decisões sejam tomadas independentemente das demais classes.

#### *Risco de Crédito dos Ativos de Liquidez da Carteira do Fundo.*

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a Carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

#### *Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo*

O investimento nas cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo.

#### *Risco de vacância*

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários para os Imóveis-Alvo integrantes da Carteira do Fundo, 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. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Imóveis-Alvo integrantes da Carteira do Fundo (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

#### *Risco de Inadimplemento pelos Inquilinos do Imóveis-Alvo*

O não pagamento de aluguéis pelos futuros inquilinos ou a eventual manutenção e/ou aumento de vacância nos Imóveis-Alvo integrantes da Carteira do Fundo implicarão no não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis serão a sua principal fonte de receita. Além disso, na hipótese de inadimplemento de parte substancial dos futuros inquilinos, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que poderá acarretar despesas de mora e juros de atualização a tais compromissos.

### Riscos Operacionais

O não cumprimento das obrigações por parte dos administradores dos Imóveis-Alvo que sejam hotéis, conforme descritas nos respectivos contratos de administração firmados, poderá implicar falha na administração dos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do Fundo. Tais falhas poderão acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

### Risco de Concentração dos Imóveis-Alvo em Um ou Poucos Locatários ou em Um Administrador de Hotéis

Os Imóveis-Alvo integrantes da Carteira do Fundo poderão ser alugados por um único locador ou por poucos locadores, ou ser administrados pelo mesmo administrador de hotéis, por consequência, caso o locador ou um dos locadores deixe de honrar com aluguéis, ou o administrador dos Imóveis-Alvo que sejam hotéis deixe de honrar com suas obrigações nos termos do respectivo contrato de administração, a rentabilidade do Fundo será impactada de forma significativa.

### Impacto de Eventual Parcela Variável dos Aluguéis do Fundo ou da Rentabilidade dos Imóveis Alvo

Os aluguéis dos Imóveis-Alvo integrantes da Carteira do Fundo poderão ter ou, no caso da rentabilidade dos Imóveis-Alvo que sejam hotéis, corresponderá a uma parcela variável devida com base no respectivo desempenho dos Imóveis-Alvo, sendo que se os Imóveis-Alvo não performarem adequadamente a rentabilidade do Fundo será afetada.

### Impacto da Variação de Índices de Inflação no Valor do Aluguel

A variação de índices de inflação afeta a remuneração dos Investidores Autorizados do Fundo, tendo em vista que a referida remuneração tem como fonte principal os aluguéis dos Imóveis-Alvo integrantes da Carteira do Fundo, que possuirão cláusulas de reajuste de valores periodicamente, variando para cada contrato. Uma vez que a atualização do valor do aluguel ocorre periodicamente, o valor do aluguel não será atualizado tempestivamente, de forma a refletir adequadamente o índice de inflação.

### Risco de Patrimônio Negativo

As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelos Cotistas e em razão da natureza condominial do Fundo, os Cotistas são responsáveis por suprir os recursos necessários para reverter um eventual Patrimônio Líquido negativo. Dessa forma, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

*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.

*Este Anexo III é parte integrante do Regulamento do "XP HOTÉIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII"*

### ANEXO III – Modelo de Suplemento

#### **Suplemento da [•] Emissão de Cotas [Seniores/Ordinárias/Subordinadas] do XP HOTÉIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

*Os termos e expressões utilizados neste Suplemento em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os mesmos significados atribuídos no Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante e inseparável, exceto se de outra forma estiverem aqui definidos.*

<b>Características da [•]<sup>a</sup> Emissão de Cotas [Seniores/Ordinárias/Subordinadas] do Fundo</b>	
Número da Emissão	[•] <sup>a</sup> ([•]) Emissão de Cotas [Seniores/Ordinárias/Subordinadas].
Classe de Cotas	Classe [•].
Quantidade de Cotas [Seniores/Ordinárias/Subordinadas]	[•] ([•]).
Taxa de Distribuição Primária	[[•]% ([•].)] {ou} [Não será cobrada Taxa de Distribuição Primária na [•] <sup>a</sup> emissão de Cotas [Seniores/Ordinárias/Subordinadas]. Os gastos da distribuição primária da [•] <sup>a</sup> emissão de Cotas [Seniores/Ordinárias/Subordinadas], bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, conforme o caso, serão arcados pelo Fundo.]
Valor Unitário de Emissão	R\$ [•] ([•] reais)[, considerando a Taxa de Distribuição Primária].
Montante Total da Emissão	R\$ [•] ([•] reais).
Montante Mínimo de Subscrição	[No contexto da Oferta de Cotas [Seniores/Ordinárias/Subordinadas] da [•] <sup>a</sup> emissão do Fundo, caso não sejam subscritas pelo menos [•] ([•]) Cotas, a referida distribuição pública será cancelada. As Cotas que não forem colocadas no âmbito da oferta pública serão

	canceladas pelo Administrador.]{ou}[Não haverá subscrição parcial das Cotas [•] da [•] <sup>a</sup> emissão].
Público Alvo	Investidores Autorizados.
Valor Mínimo de Investimento por Investidor	[R\$ [•] ([•]).]
Tipo da Oferta	[Instrução CVM 476 / Instrução CVM 400].
Prazo de Colocação	[•] ([•]).
Forma de Integralização das Cotas	[Em moeda corrente nacional] {e/ou} [Em Ativos Imobiliários] {opção apenas para Cotas Ordinárias e Subordinadas}.
Rendimentos / Meta de Remuneração / Amortização	[•].
Spread da Meta de Remuneração	[•]% ([•] por cento) ao ano.
Forma de Pagamento dos Rendimentos / Meta de Remuneração	[•], [sendo os rendimentos pagos na forma deste item definidos como "Rendimentos Prioritários das Cotas Seniores"].
Data de Pagamento de Rendimentos	[•].
Amortização	[•].
Data de Pagamento da Amortização	[•].
Prazo de Duração das Cotas [Seniores/Ordinárias/Subordinadas] da [•] <sup>a</sup> Emissão	[•].
[Conversibilidade]	[•].  [Obs: No caso de emissão de cotas subordinadas, sujeito à aprovação em Assembleia Geral, a conversibilidade, se houver, poderá levar em consideração a rentabilidade dos imóveis adquiridos com os recursos da respectiva emissão.].
[Restrições à Negociação das Cotas [Seniores/Ordinárias/Subor	[•].

dinadas]]	
-----------	--

*Este Anexo IV é parte integrante do Regulamento do "XP HOTÉIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII"*

#### ANEXO IV

#### **Suplemento da 1ª Emissão de Cotas Seniores do XP HOTÉIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

*Os termos e expressões utilizados neste Suplemento em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os mesmos significados atribuídos no Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante e inseparável, exceto se de outra forma estiverem aqui definidos.*

<b>Características da 1ª Emissão de Cotas Seniores do Fundo</b>	
Número da Emissão	1ª (primeira) Emissão de Cotas Seniores.
Classe de Cotas	Classe Sênior.
Quantidade de Cotas Seniores	1.624.000 (um milhão, seiscentas e vinte e quatro mil).
Taxa de Distribuição Primária	Não será cobrada Taxa de Distribuição Primária na primeira emissão de Cotas Seniores. Os gastos da distribuição primária da primeira emissão de Cotas Seniores, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, conforme o caso, serão arcados pelo Fundo.
Valor Unitário de Emissão	R\$ 100,00 (cem reais).
Montante Total da Emissão	R\$ 162.400.000,00 (cento e sessenta e dois milhões, quatrocentos mil reais).
Montante Mínimo de Subscrição	No contexto da Oferta de Cotas da 1ª emissão do Fundo, caso não sejam subscritas, pelo menos, 220.000 (duzentas e vinte mil) Cotas Subordinadas, 362.000 (trezentas e sessenta e duas mil) Cotas Ordinárias e 596.000 (quinhentas e noventa e seis mil) Cotas Seniores, a referida distribuição pública será cancelada. As Cotas que não forem colocadas no âmbito da oferta pública serão canceladas pelo Administrador.
Público Alvo	Investidores Autorizados.
Valor Mínimo de Investimento por Investidor	R\$ 1.000,00 (mil reais).



Tipo da Oferta	Instrução CVM 476.
Prazo de Colocação	180 (cento e oitenta) dias a contar da data de início da Oferta.
Forma de Integralização das Cotas	Em moeda corrente nacional.
Pagamentos de Rendimentos / Amortização Programada Cota Sênior	<p>Observada a ordem de alocação dos recursos prevista nos itens 11.8 e 11.9 do Regulamento, desde que o Patrimônio Líquido assim o permita e o Fundo possua disponibilidades para tanto, o Fundo procederá, em cada Data de Pagamento de Rendimentos, em cada Data de Pagamento de Rendimentos Extra e em cada Data de Pagamento de Amortização, ao pagamento de rendimentos e à Amortização de Cotas Seniores de acordo com a seguinte fórmula:</p> <p>I. Nas Datas de Pagamento de Rendimentos será pago o seguinte Rendimento Prioritário referente à Renda Base ("Rendimento Prioritário das Cotas Seniores - Renda Base"):</p> $VAP_{RendaBaseT} = VCS_{RendaBaseP-1} \times (FatorDI - 1)$ <p>Sendo que:</p> <p><math>VAP_{RendaBaseT}</math> é o valor unitário da amortização mensal do Rendimento Prioritário das Cotas Seniores Renda Base, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;</p> <p><math>VCS_{RendaBaseP-1}</math> é o Valor unitário das Cotas Seniores, apurado na forma do item 11.3.1 do Regulamento, na 1ª Data de Integralização das Cotas Seniores ou na última Data de Pagamento de Rendimentos (conforme abaixo), conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;</p> <p>Fator DI é o produtório das Taxas DI, desde a 1ª Data de Integralização das Cotas Seniores ou a Data de Pagamento de Rendimentos (conforme abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento,</p>

	<p>apurado da seguinte forma:</p> $Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + TDI_k]$ <p>Sendo que:</p> <p>n é o número total de Taxas DI consideradas desde a 1ª Data de Integralização das Cotas Seniores ou a Data de Pagamento de Rendimentos (conforme abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, sendo “n” um número inteiro;</p> <p>k é o número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n" divulgada pela B3 (Segmento CETIP UTVM), utilizada com 2 (duas) casas decimais;</p> <p>II. Nas Datas de Pagamento de Rendimento Extra (conforme definido tabela abaixo) ("Rendimento Prioritário das Cotas Seniores - Renda Extra"):</p> $VAP_{RendaExtraT} = VCS_{RendaExtraP-1} \times [(1+Spread)^{(du/252)} - 1]$ <p>Sendo que:</p> <p>VAP<sub>RendaExtraT</sub> é o valor unitário da amortização mensal do Rendimento Prioritário das Cotas Seniores Renda Extra, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;</p> <p>VCS<sub>RendaBaseP-1</sub> é o Valor unitário das Cotas Seniores, apurado na forma do item 11.3.1 do Regulamento, na 1ª Data de Integralização das Cotas Seniores ou na última Data de Pagamento de Rendimentos Extra, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;</p> <p>Spread é o Spread da Meta de Remuneração Cotas Seniores, expresso na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme definido neste Suplemento; e</p> <p>du é número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização e a data de cálculo, para o primeiro Período de Capitalização; ou (ii) a Data De Pagamento Da Rendimento Extra imediatamente anterior e data de cálculo, conforme o caso, sendo "du" um número inteiro.</p>
--	--

	<p>III. Nas Datas de Pagamento de Amortização (conforme tabela abaixo),  <math display="block">VAP_{PrincipalT} = VCS_T * TA_i</math></p> <p>onde:  <math>VAP_{PrincipalT}</math> valor correspondente à Amortização programada periódica de cada Cota Sênior na Data de Pagamento de Amortização (conforme tabela abaixo) calculado com duas casas decimais;</p> <p><math>VCS_T</math> valor unitário da Cota Sênior apurado, na forma do item 11.3.1 do Regulamento, na Data de Pagamento de Amortização (conforme tabela abaixo);</p> <p><math>TA_i</math> taxa de amortização aplicada sobre o Valor Unitário Cotas Seniores a ser amortizado na Data de Pagamento de Amortização (conforme tabela abaixo), conforme definido no respectivo Suplemento.</p> <table border="1" data-bbox="643 1037 1337 1599"> <thead> <tr> <th>Data de Pagamento Amortização</th> <th><math>TA_i</math></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>[data do 2º aniversário da 1ª integralização das cotas seniores]</td> <td>16,666666%</td> </tr> <tr> <td>[data seis meses após a data anterior]</td> <td>20,000000%</td> </tr> <tr> <td>[data seis meses após a data anterior]</td> <td>25,000000%</td> </tr> <tr> <td>[data seis meses após a data anterior]</td> <td>33,333333%</td> </tr> <tr> <td>[data seis meses após a data anterior]</td> <td>50,000000%</td> </tr> <tr> <td>[data seis meses após a data anterior]</td> <td>100,000000%</td> </tr> </tbody> </table>	Data de Pagamento Amortização	$TA_i$	[data do 2º aniversário da 1ª integralização das cotas seniores]	16,666666%	[data seis meses após a data anterior]	20,000000%	[data seis meses após a data anterior]	25,000000%	[data seis meses após a data anterior]	33,333333%	[data seis meses após a data anterior]	50,000000%	[data seis meses após a data anterior]	100,000000%
Data de Pagamento Amortização	$TA_i$														
[data do 2º aniversário da 1ª integralização das cotas seniores]	16,666666%														
[data seis meses após a data anterior]	20,000000%														
[data seis meses após a data anterior]	25,000000%														
[data seis meses após a data anterior]	33,333333%														
[data seis meses após a data anterior]	50,000000%														
[data seis meses após a data anterior]	100,000000%														
Spread da Meta de Remuneração	3,00% (três por cento) ao ano.														
Data de Pagamento de Rendimentos	Mensalmente, no últimoº (décimo) Dia Útil de cada mês.														
Data de Pagamento de Rendimentos Extra	<table border="1"> <tr> <td>[data do 2º aniversário da 1ª integralização das cotas seniores]</td> </tr> <tr> <td>[data seis meses após a data anterior]</td> </tr> <tr> <td>[data seis meses após a data anterior]</td> </tr> <tr> <td>[data seis meses após a data anterior]</td> </tr> </table>	[data do 2º aniversário da 1ª integralização das cotas seniores]	[data seis meses após a data anterior]	[data seis meses após a data anterior]	[data seis meses após a data anterior]										
[data do 2º aniversário da 1ª integralização das cotas seniores]															
[data seis meses após a data anterior]															
[data seis meses após a data anterior]															
[data seis meses após a data anterior]															

	[data seis meses após a data anterior]
	[data seis meses após a data anterior]
Data de Pagamento de Amortização	[data do 2º aniversário da 1ª integralização das cotas seniores] [data seis meses após a data anterior] [data seis meses após a data anterior] [data seis meses após a data anterior] [data seis meses após a data anterior] [data seis meses após a data anterior]
Prazo de Duração das Cotas Seniores da 1ª Emissão	A data que ocorrer 5 (cinco) anos após a 1ª Data de Integralização das Cotas Seniores, ou, no caso de ocorrência de um Evento de Amortização Acelerada das Cotas Seniores, a data em que for paga aos titulares das Cotas Seniores o valor integral das Cotas Seniores, calculado na forma do Regulamento e deste Suplemento, ou, ainda, no caso de exercício de Opção de Amortização Acelerada, a data em que o pagamento do valor integral das Cotas Seniores, acrescido de eventual prêmio, na forma prevista no Regulamento e neste Suplemento, for pago aos titulares das Cotas Seniores, das três a que ocorrer primeiro.
Opção de Amortização Acelerada de Cotas Seniores	A partir do 18º mês a contar da 1ª Data de Integralização das Cotas Seniores, o Administrador poderá determinar, a seu critério e observada a disponibilidade de caixa do Fundo, a antecipação do prazo de reembolso do valor das Cotas Seniores, sendo que, nesse caso, os titulares de Cotas Seniores da 1ª emissão terão o direito a receber, o valor de suas Cotas Seniores, calculado na forma do Regulamento, acrescido de prêmio de 1,00% ao ano calculado da seguinte forma:  $\text{Prêmio} = 1,00\% \times \text{Prazo Médio Remanescente} \times \text{SaldoSenior}$ Onde Prêmio é o valor em reais a ser pago a título de prêmio de Opção de Amortização Acelerada de Cotas Seniores aos titulares das Cotas Senior; Prazo Médio Remanescente é a média ponderada do número de Dias Úteis entre a data de

	<p>exercício da Opção de Amortização Acelerada e as Datas de Pagamento de Amortização remanescentes pelas parcelas de Amortização programadas remanescentes dividida por 252; e</p> <p>Saldo Senior é o saldo do valor das Cotas Seniores calculado conforme o Regulamento e este Suplemento.</p>
Conversibilidade	<p>As Cotas Seniores da 1ª emissão são conversíveis em Cotas Ordinárias a partir do 2º (segundo) aniversário da 1ª Data de Integralização das Cotas Seniores até a primeira Data de Pagamento de Amortização ("<u>Data de Conversão - Seniores</u>"), a critério do titular da Cota Sênior, na taxa de conversão de 1 (uma) Cota Sênior para 1 (uma) Cota Ordinária.</p> <p>O titular das Cotas Seniores que desejar converter suas Cotas em Cotas Ordinárias deve informar o Administrador por escrito até 15 (quinze) Dias Úteis antes da Data de Conversão - Seniores.</p> <p>O Administrador tem poderes para emitir tantas Cotas Ordinárias quantas forem necessárias para realizar a conversão ora prevista, cancelando as Cotas Seniores convertidas.</p>
Restrições à Negociação das Cotas Seniores	<p>As Cotas Seniores poderão ser registradas para negociação nos mercados regulamentados de bolsa de valores ou de balcão, ambos administrados pela B3, observado, em qualquer caso, que as Cotas Seniores somente poderão ser negociadas após 18 (dezoito) meses contados da 1ª Data de Integralização de Cotas Seniores, observado o público alvo previsto neste Suplemento.</p>

*Este Anexo V é parte integrante do Regulamento do "XP HOTÉIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII"*

## ANEXO V

### Suplemento da 1ª Emissão de Cotas Ordinárias do XP HOTÉIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

*Os termos e expressões utilizados neste Suplemento em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os mesmos significados atribuídos no Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante e inseparável, exceto se de outra forma estiverem aqui definidos.*

<b>Características da 1ª Emissão de Cotas Ordinárias do Fundo</b>	
Número da Emissão	1ª (primeira) Emissão de Cotas Ordinárias.
Classe de Cotas	Classe Ordinária.
Quantidade de Cotas Ordinárias	[•] ([•]), sendo 991.000 (novecentas e noventa e uma mil) objeto de Oferta nos termos deste Suplemento e [•] ([•]) objeto da conversão das Cotas de classe única do Fundo em circulação à época da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 03 de dezembro de 2018.
Taxa de Distribuição Primária	Não será cobrada Taxa de Distribuição Primária na primeira emissão de Cotas Ordinárias. Os gastos da distribuição primária da primeira emissão de Cotas Ordinárias, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, conforme o caso, serão arcados pelo Fundo.
Valor Unitário de Emissão	R\$ 100,00 (cem reais).
Montante Total da Emissão	R\$ [•] ([•] reais), sendo R\$99.100.000,00 (noventa e nove milhões, cem mil reais) objeto da Oferta e R\$ [•] ([•] reais) objeto da conversão das Cotas de classe única do Fundo em circulação à época da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 03 de dezembro de 2018.
Montante Mínimo de	No contexto da Oferta de Cotas da 1ª emissão do

Subscrição	Fundo, caso não sejam subscritas, pelo menos, 220.000 (duzentas e vinte mil) Cotas Subordinadas, 362.000 (trezentas e sessenta e duas mil) Cotas Ordinárias e 596.000 (quinhentas e noventa e seis mil) Cotas Seniores, a referida distribuição pública será cancelada. As Cotas que não forem colocadas no âmbito da oferta pública serão canceladas pelo Administrador.
Público Alvo	Investidores Autorizados.
Valor Mínimo de Investimento por Investidor	R\$ 1.000,00 (mil reais).
Tipo da Oferta	Instrução CVM 476.
Prazo de Colocação	180 (cento e oitenta) dias a contar da data de início da Oferta.
Forma de Integralização das Cotas	Em moeda corrente nacional.
Rendimentos Prioritários Cotas Ordinárias	<p>Observada a ordem de alocação dos recursos prevista nos itens 11.8 e 11.9 do Regulamento, e desde que o Patrimônio Líquido assim o permita e o Fundo possua disponibilidades para tanto, o Fundo procederá, em cada Data de Pagamento de Rendimentos, ao pagamento dos Rendimentos das Cotas Ordinárias de acordo com a seguinte fórmula:</p> $R_{Ord} = \text{Mínimo}\{[PL_{Sr+Ord}] \times 7,40\% - P_{Sr}; R_{Total} - P_{Sr}\}$ <p>Onde</p> <p><math>R_{Ord}</math> é o Rendimento Prioritário das Cotas Ordinárias em uma determinada Data de Pagamento;</p> <p><math>PL_{Sr+Ord}</math> a somatória do valor de integralização das Cotas Seniores e das Cotas Ordinárias da 1ª Emissão;</p> <p><math>P_{Sr}</math> é o valor devido, em uma determinada Data de Pagamento de Rendimentos ou Data de Pagamento de Amortização às Cotas Seniores, quer em razão de pagamento de Rendimentos</p>

	<p>Prioritários das Cotas Seniores - Renda Base, Rendimentos Prioritários das Cotas Seniores - Renda Extra, ou Amortização das Cotas Seniores;</p> <p><math>R_{Total}</math> é a receita total decorrente da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo em um determinado mês de referência (assim entendido o período compreendido entre cada Data de Pagamento de Rendimentos), deduzido dos custos do Fundo devidos no mês de referência, apurados nos termos do Regulamento.</p>
Forma de Pagamento dos Rendimentos / Meta de Remuneração	Após o pagamento do Rendimento Prioritário das Cotas Seniores e/ou Amortização das Cotas Seniores, os rendimentos do Fundo serão prioritariamente distribuídos aos titulares das Cotas Ordinárias, observada a fórmula acima em cada Data de Pagamento de Rendimentos, sendo os rendimentos pagos na forma deste item definidos como "Rendimentos Prioritários das Cotas Ordinárias".
Rendimentos Excedentes	Após o pagamento do Rendimento Prioritário das Cotas Seniores e/ou Amortização das Cotas Seniores e do Rendimento Prioritário das Cotas Ordinárias conforme previsto acima, o rendimento auferido pelo Fundo será destinado, observada a ordem de alocação de recursos do Fundo prevista no Regulamento, serão destinados, <i>pro rata</i> , às Cotas Ordinárias e às Cotas Subordinadas.
Data de Pagamento de Rendimentos	Mensalmente, no último Dia Útil de cada mês.
Amortização	Os titulares de Cotas Ordinárias não terão direito a receber parcela do valor de suas Cotas, sem redução do seu número, exceto em caso de deliberação nesse sentido [pela Gestora], observada a prioridade das Cotas Seniores.
Prazo de Duração das Cotas Ordinárias da 1ª Emissão	Igual ao prazo de duração do Fundo.



*Este Anexo VI é parte integrante do Regulamento do "XP HOTÉIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII"*

## ANEXO VI

### Suplemento da 1ª Emissão de Cotas Subordinadas do XP HOTÉIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

*Os termos e expressões utilizados neste Suplemento em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os mesmos significados atribuídos no Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante e inseparável, exceto se de outra forma estiverem aqui definidos.*

<b>Características da 1ª Emissão de Cotas Subordinadas do Fundo</b>	
Número da Emissão	1ª (primeira) Emissão de Cotas Subordinadas.
Classe de Cotas	Classe Subordinada.
Quantidade de Cotas Subordinadas	600.000 (seiscentas mil).
Taxa de Distribuição Primária	Não será cobrada Taxa de Distribuição Primária na primeira emissão de Cotas Subordinadas. Os gastos da distribuição primária da primeira emissão de Cotas Subordinadas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, conforme o caso, serão arcados pelo Fundo.
Valor Unitário de Emissão	R\$ 100,00 (cem reais).
Montante Total da Emissão	R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais).
Montante Mínimo de Subscrição	No contexto da Oferta de Cotas da 1ª emissão do Fundo, caso não sejam subscritas, pelo menos, 220.000 (duzentas e vinte mil) Cotas Subordinadas, 362.000 (trezentas e sessenta e duas mil) Cotas Ordinárias e 596.000 (quinhentas e noventa e seis mil) Cotas Seniores, a referida distribuição pública será cancelada. As Cotas que não forem colocadas no âmbito da oferta pública serão canceladas pelo Administrador.
Público Alvo	Investidores Autorizados.

Valor Mínimo de Investimento por Investidor	R\$ 1.000,00 (mil reais).
Tipo da Oferta	Instrução 476
Prazo de Colocação	180 (cento e oitenta) dias a contar da data de início da Oferta.
Forma de Integralização das Cotas	Em moeda corrente nacional.
Rendimentos Excedentes	Após o pagamento do Rendimento Prioritário das Cotas Seniores e/ou Amortização das Cotas Seniores, conforme o caso, do Rendimento Prioritário das Cotas Ordinárias, se houver (se for um número positivo), quaisquer rendimentos recebidos pelo Fundo, observada a ordem de alocação de recursos do Fundo prevista no Regulamento, serão destinados, <i>pro rata</i> , às Cotas Ordinárias e às Cotas Subordinadas.
Data de Pagamento de Rendimentos	Mensalmente, no 10º (décimo) Dia Útil de cada mês.
Amortização	Os titulares de Cotas Subordinadas não terão direito a receber parcela do valor de suas Cotas, sem redução do seu número, exceto em caso de deliberação nesse sentido [pela Gestora], observada a prioridade das Cotas Seniores e das Cotas Ordinárias.
Prazo de Duração das Cotas Subordinadas da 1ª Emissão	Igual ao prazo de duração do Fundo.
Conversibilidade	As Cotas Subordinadas da 1ª emissão são conversíveis em Cotas Ordinárias:  a) Na ocorrência de um Evento de Amortização Acelerada das Cotas Seniores antes de uma Data de Conversão – Subordinadas, conforme definida abaixo; e b) No 36º, 48º e 60º mês a contar da 1ª Data de Integralização das Cotas Subordinadas (" <u>Data de Conversão - Subordinadas</u> "), a critério do titular da Cota Subordinada. A conversão das Cotas Subordinadas observará a

seguinte fórmula:

$$\begin{aligned} & \text{CotasOrdináriasConvert} \\ & = \text{Máximo} \left\{ \frac{\left[ \frac{\text{RendaMédiaHotéis}}{8,5\%} \right]}{100} \right. \\ & \quad \left. - \text{CotasExSub; CotasSubordinadas} \right\} - \end{aligned}$$

Onde,

CotasOrdináriasConvert é o número inteiro de Cotas Ordinárias devidas a título de conversão das Cotas Subordinadas em uma determinada Data de Conversão - Subordinadas, sendo que este resultado é truncado sem casas decimais;

CotasSubordinadas é o número inteiro de Cotas Subordinadas da 1ª Emissão;

RendaMédiaHotéis é a média aritmética da rentabilidade bruta dos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo com os recursos decorrentes da primeira emissão de Cotas Seniores, Cotas Ordinárias e Cotas Subordinadas, apurada nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à Data de Conversão – Subordinada calculada da seguinte forma:

$$\begin{aligned} & \text{RendaMédiaHotéis} \\ & = \text{ReceitaBruta} - \text{Custos e Despesas} \\ & \quad - \text{Taxas de administração} \\ & \quad - \text{Impostos e Taxas, Seguros Condomínio} \\ & \quad - \text{ReceitaBruta} \times 3\% \end{aligned}$$

RendaBruta inclui as receitas de hospedagem, receitas de alimentação e bebidas e demais receitas do hotel (exceto receitas financeiras). Valores de acordo com a Demonstração Financeira (DRE) do Ativo Imobiliário.

Custos e Despesas incluem custos e despesas com pessoal, alimentação e bebidas, energia, água, telefone, gás, lavanderia, produtos de acolhimento e conservação, conservação e

	<p>manutenção, serviços de terceiros, comissão de agências, comissões de cartão de crédito, marketing, decoração e demais custos e despesas operacionais. Não inclui despesas financeiras, gastos com impostos e taxas, gastos com seguros e gastos com condomínio. Valores de acordo com a Demonstração Financeira (DRE) do Ativo Imobiliário.</p> <p>Taxas de Administração Inclui as taxas e fees de administração do Ativo Imobiliário. Valores de acordo com a Demonstração Financeira (DRE) do Ativo Imobiliário.</p> <p>Gastos com Impostos e Taxas, Seguros e Condomínio do Ativo Imobiliário são apurados conforme a Demonstração Financeira (DRE) do Ativo Imobiliário.</p> <p>CotasExSub é a quantidade de Cotas Seniores e Cotas Ordinárias da primeira emissão integralizadas a fim de fazer frente à aquisição dos Ativos Imobiliários adquiridos à época de sua emissão. O titular das Cotas Subordinadas que desejar converter suas Cotas em Cotas Ordinárias deve informar o Administrador por escrito até 15 (quinze) Dias Úteis antes da Data de Conversão - Subordinadas.</p> <p>O Administrador tem poderes para emitir tantas Cotas Ordinárias quantas forem necessárias para realizar a conversão ora prevista, cancelando as Cotas Subordinadas convertidas.</p>
<p>Restrições à Negociação das Cotas Subordinadas</p>	<p>As Cotas Subordinadas poderão ser registradas para negociação exclusivamente no mercado regulamentado de balcão, administrado pela B3, observado que somente poderão ser negociadas (i) caso o investidor adquirente seja parente até o 2º grau do Cotista alienante; (ii) caso o investidor adquirente seja Investidor Autorizado; e (iii) caso o Cotista alienante apresente ao Administrador minuta do instrumento de compra e venda das Cotas, evidenciando, no mínimo, o disposto nos itens (i) e (ii). A confirmação do cumprimento de tais condições será realizada pelo</p>

	Administrador e pelo Gestor.
--	------------------------------

# Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: d5e7fd67d4a6e8c6d484ac466c56b3bf

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 10/12/2018 , protocolado sob o nº 1915366 e averbado ao protocolo nº 1915365, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

## Características do registro

## Características do documento original

<b>Arquivo:</b>	Regulamento FII_XP Hotéis_07122018 (limpa)_Assinado.pdf
<b>Páginas:</b>	77
<b>Nomes:</b>	1
<b>Descrição:</b>	Regulamento

## Assinaturas digitais do documento original



**Certificado:**  
CN=RODRIGO DE GODOY:00665141777, OU=Autenticado por AR Certigital, OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 28/11/2018 à 28/11/2019

**Data/Hora computador local:** 10/12/2018 04:29:17

**Carimbo do tempo:** Não