



## MINUTA DO PROSPECTO DEFINITIVO DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DA TERCEIRA EMISSÃO DE NOVAS COTAS DO

# XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 28.516.301/0001-91

no montante de, inicialmente,

# R\$ 300.000.016,35

(trezentos milhões e dezesseis reais e trinta e cinco centavos)

Registro [•], em [•] de [•] de 2021

Código ISIN das Cotas: BRXPCTF007

Código de Negociação na B3: XPCI

Tipo ANBIMA: FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários



O XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo"), representado por seu administrador VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 ("Administrador"), está realizando uma distribuição pública de, no mínimo, 310.656 (trezentas e dez mil seiscentas e cinquenta e seis) e, no máximo, 3.106.555 (três milhões cento e seis mil e quinhentas e cinquenta e cinco) de Novas Cotas ("Novas Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 3ª (terceira) emissão de Novas Cotas do Fundo ("Oferta" ou "Oferta Pública" e "Emissão", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em classe e série única, com preço unitário de emissão de R\$ 96,57 (noventa e seis reais e cinquenta e sete centavos) por Nova Cota, calculado de acordo com os critérios definidos nos termos do artigo 41, parágrafo 4º do regulamento do Fundo, conforme Ato do Administrador (conforme abaixo definido) ("Preço de Emissão"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), perfazendo o montante de, inicialmente, 300.000.016,35 (trezentos milhões e dezesseis reais e trinta e cinco centavos) ("Montante da Oferta"). No ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar uma taxa correspondente a R\$ 3,49 (três reais e quarenta e nove centavos) por Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"). Dessa forma, cada Nova Cota subscrita custará R\$ 100,06 (cem reais e seis centavos) aos respectivos subscritores.

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 310.656 (trezentas e dez mil seiscentas e cinquenta e seis) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 30.000.049,92 (trinta milhões e quarenta e nove reais e noventa e dois), O Montante da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 60.000.003,27 (sessenta milhões e três reais e vinte e sete centavos), correspondente a até 621.311 (seiscentas e vinte e uma mil e trezentas e onze) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador, conforme recomendação do Gestor (conforme abaixo definido) ("Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição (conforme definido neste Prospecto), no Regulamento (conforme abaixo definido), neste Prospecto Definitivo e na legislação vigente. As Novas Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Salvo exceções descritas na Seção "4. Termos e Condições da Oferta" (página 63), cada Investidor (conforme definido neste Prospecto) deverá subscrever a quantidade mínima de 104 (cento e quatro) Novas Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 10.043,28 (dez mil e quarenta e três reais e vinte e oito centavos), observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, de R\$100,06 (cem reais e seis centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto). Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Novas Cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os titulares de Novas Cotas de emissão do Fundo ("Cotistas").

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do VX II - Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado em 26 de abril de 2017 pelo Administrador, o qual foi registrado junto ao 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital do Estado de São Paulo, sob o nº 1.954.113. O Fundo foi registrado na CVM em 31 de julho de 2019 na CVM sob o código 0319039.

Nos termos do artigo 41, parágrafo 1º, do Regulamento do Fundo, e de acordo com a recomendação do Gestor, o Administrador do Fundo está autorizado a realizar a Emissão e a presente Oferta, independentemente de aprovação em assembleia geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, observado o capital máximo autorizado do Fundo no valor de R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais). De tal forma, a Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas para a subscrição das Novas Cotas, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados pelo Administrador do Fundo por meio do "Instrumento Particular do Administrador do XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário" celebrado em 05 de agosto de 2021 registrado perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital do Estado de São Paulo sob o nº 2.046.570 em 19 de agosto de 2021. Adicionalmente, o Fundo foi registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros" vigente desde 01 de julho de 2021 ("Código ANBIMA").

Nos termos do Contrato de Distribuição, os custos da distribuição primária das Novas Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários (que poderão incluir, entre outros, (a) comissão de estruturação, a ser paga ao Coordenador Líder; (b) comissão de distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder; (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas; (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta; e (g) outros custos relacionados à Oferta) serão pagos com recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária. Eventualmente, caso a Taxa de Distribuição Primária não seja suficiente para cobrir os custos totais da Oferta, referida taxa será utilizada para pagamento, no mínimo, da remuneração do Coordenador Líder e das despesas por este incorridas na prestação dos trabalhos referentes à Emissão, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pelo Gestor

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

A gestão da carteira do Fundo é realizada de forma ativa pela XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013 ("Gestor").

O PEDIDO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA FOI PROTOCOLIZADO NA CVM EM 06 DE AGOSTO DE 2021, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS NOVAS COTAS DO FUNDO SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO DEFINITIVO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "5. FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 99 A 114.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.

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

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

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

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

OS ATOS QUE CARACTERIZEM SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES ENTRE O FUNDO E O ADMINISTRADOR, ENTRE O FUNDO E O GESTOR, ENTRE O FUNDO E OS COTISTAS DETENTORES DE MAIS DE 10% (DEZ POR CENTO) DAS COTAS DO FUNDO E ENTRE O FUNDO E O(S) REPRESENTANTE(S) DE COTISTAS DEPENDEM DE APROVAÇÃO PRÉVIA, ESPECÍFICA E INFORMADA EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, NOS TERMOS DO INCISO XII DO ARTIGO 18 E DO ARTIGO 34 DA INSTRUÇÃO CVM 472. A OCORRÊNCIA DE TAIS SITUAÇÕES PODERÁ CARACTERIZAR SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES EFETIVO OU POTENCIAL. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES", NA PÁGINA 110 DESTA PROSPECTO.

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

Este Prospecto está disponível nos endereços e páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, indicados na seção "Outras Informações", na página 91 deste Prospecto.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS NOVAS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER, ÀS DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, À B3 E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.

Coordenador Líder



investment  
banking

Administrador



Gestor



asset  
management

A data deste Prospecto Definitivo é 08 de setembro de 2021.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## ÍNDICE

<b>DEFINIÇÕES.....</b>	<b>5</b>
<b>CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO.....</b>	<b>19</b>
<b>1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA.....</b>	<b>21</b>
<b>2. SUMÁRIO DO FUNDO.....</b>	<b>39</b>
Base Legal.....	41
Forma de Condomínio.....	41
Prazo.....	41
Público-Alvo.....	41
Objeto e Política de Investimento do Fundo.....	41
Outros Ativos.....	41
Imóveis na Carteira.....	42
Limites de Concentração.....	42
Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação.....	45
Situações de Potencial Conflito de Interesse.....	46
Principais Prestadores de Serviço do Fundo.....	48
Breve Histórico.....	48
Principais Atribuições do Administrador.....	48
Gestor.....	49
Breve Histórico.....	49
Processo de Investimento.....	50
Gestão Ativa.....	50
Principais Atribuições do Gestor.....	52
Taxa de Administração.....	52
Remuneração do Gestor.....	53
Remuneração do Escriturador de Novas Cotas.....	53
Remuneração do Custodiante.....	53
Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo.....	53
Assembleia Geral de Cotistas.....	53
Novas Emissões de Cotas e Capital Autorizado.....	54
Política de Distribuição de Rendimentos.....	55
Disponibilização do Regulamento e demais Informações do Fundo.....	55
Indicação dos 5 (cinco) Principais Fatores de Risco.....	55
<b>3. IDENTIFICAÇÃO E RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR, O COORDENADOR LÍDER, AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA.....</b>	<b>57</b>
Relacionamento entre as Partes Envolvidas com o Fundo e com a Oferta.....	60
Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes.....	61
<b>4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.....</b>	<b>63</b>
Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta.....	65
Histórico de Cotação das Cotas.....	66
Dados sobre emissões anteriores do Fundo.....	68
<i>Primeira emissão</i> .....	68
<i>Segunda emissão</i> .....	69
Características da Oferta.....	70
A Oferta.....	70
Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Novas Cotas.....	70
Montante da Oferta e Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta.....	70
Lote Adicional.....	71
Distribuição parcial.....	71
Regime de distribuição das Novas Cotas.....	71
Preço de Emissão e Taxa de Distribuição Primária.....	72
Forma de Subscrição e Integralização.....	72
Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo.....	73
Características, vantagens e restrições das Novas Cotas.....	74



Público Alvo.....	74
Direito de Preferência .....	75
Pedidos de Subscrição .....	76
Período de Colocação.....	76
Procedimento de Alocação .....	76
Plano de Distribuição .....	77
Oferta Não Institucional.....	78
Crítério de Colocação da Oferta Não Institucional.....	80
Oferta Institucional .....	80
Crítério de Colocação da Oferta Institucional .....	81
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional.....	81
Distribuição Parcial, Subscrição Condicionada e Liquidação da Oferta.....	82
Coordenador Líder .....	83
Formador de Mercado .....	85
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta ..	85
Registro na CVM.....	86
Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado Negociação no Mercado.....	86
Inadequação de investimento.....	87
Contrato de Distribuição .....	87
Regime de Distribuição das Novas Cotas .....	87
Condições Precedentes .....	87
Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais.....	89
Cópia do Contrato de Distribuição .....	90
Instituições Participantes da Oferta .....	90
Cronograma indicativo da Oferta.....	91
Outras Informações.....	91
Demonstrativo dos custos da Oferta.....	92
Custo Unitário de Distribuição .....	94
Destinação dos Recursos.....	94
<b>5. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>99</b>
Riscos Macroeconômicos e Regulatórios.....	101
(i) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização	101
Riscos do Fundo.....	102
(ii) Riscos de não realização do investimento .....	102
(iii) Riscos de descontinuidade do investimento e descasamento de prazos .....	102
(iv) Riscos atrelados ao controle dos ativos investidos.....	102
(v) Riscos de crédito .....	102
(vi) Risco de liquidez .....	103
(vii) Risco de concentração da carteira do Fundo.....	103
(viii) Risco relativo à concentração e pulverização .....	103
(ix) Risco de diluição da participação do Cotista.....	103
(x) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral.....	103
(xi) Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores .....	104
(xii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação .....	104
(xiii) Risco regulatório .....	105
(xiv) Riscos de despesas extraordinárias .....	105
(xv) Risco operacional .....	105
(xvi) Riscos de eventuais reclamações de terceiros.....	105
(xvii) Risco de desempenho passado .....	105
(xviii) Risco decorrente de alterações do Regulamento .....	106
(xix) Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação este .....	106
Risco dos Ativos Alvo.....	106
(xx) Riscos relacionados aos Ativos Alvo.....	106
(xxi) Risco de execução das garantias atreladas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI.....	107



(xxii)	Risco relativo aos Certificados de Recebíveis Imobiliários, às Letras de Crédito Imobiliário e às Letras Hipotecárias .....	107
(xxiii)	Risco relativo ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras .....	107
(xxiv)	Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI .....	108
(xxv)	Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação .....	108
(xxvi)	Risco de despesas extraordinárias .....	108
(xxvii)	Riscos ambientais.....	108
(xxviii)	Risco das contingências ambientais.....	109
(xxix)	Risco de desapropriação .....	109
(xxx)	Risco de sinistro .....	109
(xxxi)	Riscos de desvalorização dos Ativos Alvo e condições externas.....	109
(xxxii)	Risco de derivativos .....	109
(xxxiii)	Risco de descontinuidade .....	110
(xxxiv)	Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Alvo.....	110
(xxxv)	Risco de conflito de interesses.....	110
(xxxvi)	Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor.....	110
(xxxvii)	Não existência de garantia de eliminação de riscos .....	111
(xxxviii)	Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo.....	111
(xxxix)	Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários.....	111
(xl)	Risco de liquidez dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo .....	111
(xli)	Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções ...	111
(xlii)	Risco de Perdas Patrimoniais .....	111
(xliii)	Riscos Relacionados aos Investimentos nos Ativos Alvo .....	112
(xliv)	Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento ....	112
(xlv)	Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor .....	112
(xlvi)	Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo .....	112
(xlvii)	Demais riscos .....	113
	Riscos relativos à Oferta.....	113
(xlviii)	Riscos da colocação parcial do Montante da Oferta .....	113
(xlix)	Risco de não concretização da Oferta e liquidação do Fundo .....	113
(l)	Risco de falha de liquidação pelos Investidores .....	113
(li)	Indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta .....	113
(lii)	Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta .....	113
(liii)	Risco de não realização da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional.....	114
(liv)	Risco de diluição imediata no valor dos investimentos .....	114
(lv)	Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto .....	114
(lvi)	Risco de descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta .....	114
(lvii)	Risco de rescisão do Contrato de Distribuição após o registro da Oferta .....	114
<b>6.</b>	<b>REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO .....</b>	<b>115</b>
<b>1.</b>	<b>Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo .....</b>	<b>117</b>
	A. IOF/Títulos.....	117
	B. IOF/Câmbio .....	117
	C. IR .....	117
<b>2.</b>	<b>Tributação aplicável ao Fundo .....</b>	<b>119</b>
	A. IOF/Títulos.....	119
	B. IR .....	119
	C. Outras considerações.....	119
<b>7.</b>	<b>INFORMAÇÕES RELEVANTES .....</b>	<b>121</b>
	Regulamento .....	124
	Documentos e informações incorporados a este Prospecto por referência.....	124
	Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 .....	125



## **ANEXOS**

<b>Anexo I</b>	- Regulamento.....	129
<b>Anexo II</b>	- Ato do administrador .....	185
<b>Anexo III</b>	- Manual de Exercício de Voto.....	197
<b>Anexo IV</b>	- Estudo de viabilidade.....	205
<b>Anexo V</b>	- Declaração do administrador .....	231
<b>Anexo VI</b>	- Declaração do coordenador líder .....	239



## DEFINIÇÕES

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

<b>Administrador</b>	<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016.
<b>ANBIMA</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<b>Anúncio de Encerramento</b>	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
<b>Anúncio de Início</b>	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
<b>Assembleia Geral de Cotistas</b>	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
<b>Assembleia Geral de Conflito de Interesses</b>	Significa a Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada após o encerramento da Oferta, a qual será convocada para deliberar sobre a ratificação da possibilidade de investimento pelo Fundo em certificados de recebíveis imobiliários e/ou outros valores mobiliários decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas e/ou distribuídas pelo Gestor e/ou por pessoas a ele relacionadas, caracterizados como ativos em conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472 e do artigo 1º, §2º do Regulamento, a exclusivo critério do Gestor, desde que observados os seguintes critérios de elegibilidade:  (a) os ativos somente poderão ser adquiridos em mercado organizado;  (b) quando adquiridos em mercado secundário, os ativos somente poderão ser adquiridos dentro de condições de mercado ou em ambiente de central counterparty (CCP);  (c) quando adquiridos em mercado primário, os ativos deverão ser adquiridos dentro da estrutura do mercado de capitais, via bookbuilding, formação de preço por leilão, estrutura de segregação de responsabilidades, entre outros mecanismos admitidos pela regulamentação aplicável e, em situações em que o Fundo for



	<p>investidor majoritário da oferta, deverá ser assegurado que a remuneração dos prestadores de serviço da oferta, bem como os juros remuneratórios dos CRI estão em conformidade com o praticado no mercado;</p> <p>(d) o devedor dos ativos não poderá ser a própria instituição participante da oferta, a Administradora, a gestora do Fundo e/ou suas respectivas partes relacionadas, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472;</p> <p>(e) a remuneração a ser paga ao estruturador e/ou ao distribuidor deverá seguir os padrões de mercado aplicáveis aos respectivos ativos à época de sua estruturação e/ou distribuição;</p> <p>(f) a aquisição deverá seguir o disposto no Artigo 18 do Regulamento, contando com parecer elaborado pela gestora do Fundo e enviado à Administradora, nos termos do referido Artigo;</p> <p>(g) os CRI não precisarão contar com garantias específicas ou classificação de risco, devendo, no entanto, contar com instituição de patrimônio separado;</p> <p>(h) A exposição máxima deverá corresponder a 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, na data de subscrição ou aquisição dos CRI, para a totalidade dos investimentos em CRI que se enquadrem em situação de conflito de interesses; e</p> <p>(i) os CRI deverão ter prazo máximo de 20 (vinte) anos remanescentes na data de sua subscrição ou aquisição.</p>
<b>Ativos Conflitados</b>	<p>Significam os seguintes Ativos Alvo, sendo que sua aquisição será objeto de aprovação em Assembleia Geral de Conflito de Interesses: certificados de recebíveis imobiliários e/ou outros valores mobiliários decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas e/ou distribuídas pelo Gestor e/ou por pessoas a ele relacionadas, caracterizados como ativos em conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472 e do artigo 1º, §2º do Regulamento, a exclusivo critério do Gestor, desde que observados os seguintes critérios de elegibilidade:</p> <p>(a) os ativos somente poderão ser adquiridos em mercado organizado;</p> <p>(b) quando adquiridos em mercado secundário, os ativos somente poderão ser adquiridos dentro de condições de mercado ou em ambiente de central counterparty (CCP);</p> <p>(c) quando adquiridos em mercado primário, os ativos deverão ser adquiridos dentro da estrutura do mercado de capitais, via bookbuilding, formação de preço por leilão, estrutura de segregação de responsabilidades, entre outros mecanismos admitidos pela regulamentação aplicável e, em situações em que o Fundo for investidor majoritário da oferta, deverá ser assegurado que a remuneração dos prestadores de serviço da oferta, bem como os juros remuneratórios dos CRI estão em conformidade com o praticado no mercado;</p>





	<p>(d) o devedor dos ativos não poderá ser a própria instituição participante da oferta, a Administradora, a gestora do Fundo e/ou suas respectivas partes relacionadas, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472;</p> <p>(e) a remuneração a ser paga ao estruturador e/ou ao distribuidor deverá seguir os padrões de mercado aplicáveis aos respectivos ativos à época de sua estruturação e/ou distribuição;</p> <p>(f) a aquisição deverá seguir o disposto no Artigo 18 do Regulamento, contando com parecer elaborado pela gestora do Fundo e enviado à Administradora, nos termos do referido Artigo;</p> <p>(g) os CRI não precisarão contar com garantias específicas ou classificação de risco, devendo, no entanto contar com instituição de patrimônio separado;</p> <p>(h) A exposição máxima deverá corresponder a 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, na data de subscrição ou aquisição dos CRI, para a totalidade dos investimentos em CRI que se enquadrem em situação de conflito de interesses; e</p> <p>(i) os CRI deverão ter prazo máximo de 20 (vinte) anos remanescentes na data de sua subscrição ou aquisição.</p>
<p><b>Aplicação Mínima Inicial</b></p>	<p>O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 104 (cento e quatro) Novas Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ R\$10.043,28 (dez mil e quarenta e três reais e vinte e oito centavos) por Investidor sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, e R\$ 10.406,24 (dez mil quatrocentos e seis reais e vinte e quatro centavos) considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 71 deste Prospecto Definitivo, e na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 80 deste Prospecto Definitivo, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.</p>
<p><b>Ativos Alvo</b></p>	<p>Significam os seguintes ativos: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI e as cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (ii) valores mobiliários autorizados pela Instrução CVM 472, tais como Letras de Crédito Imobiliário – LCI, Letras Hipotecárias – LH, Letras Imobiliárias Garantidas – LIG e demais valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (iii) debêntures não conversíveis, cédulas de debêntures não conversíveis, notas promissórias, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (iv) cotas de outros FII que tenham como política</p>



	de investimento os itens supracitados e/ou subordinação de cotas em seu patrimônio líquido; e (v) limitado ao valor agregado de 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo na data do respectivo investimento, cotas de outros FII listados ou não listados na B3.
<b>Ato do Administrador</b>	Significa o “Instrumento Particular do Administrador do XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado em 05 de agosto de 2021 registrado, perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital do Estado de São Paulo sob o nº 2.046.570 em 19 de agosto de 2021, que aprovou a realização da Emissão e da Oferta.
<b>Auditor Independente</b>	<b>Ernst &amp; Young Auditores Independentes S.S.</b> , com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1909, 7º andar, Torre Norte, Vila Nova Conceição, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0001-25.
<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil.
<b>B3</b>	<b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO</b> , sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25.
<b>Base de Cálculo da Taxa de Administração</b>	Base de cálculo para a Taxa de Administração devida pelos Cotistas ao Administrador, consubstanciada em <b>(i)</b> Patrimônio Líquido do Fundo; ou <b>(ii)</b> valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as cotas de emissão do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas de emissão do Fundo e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas de emissão do Fundo, como, por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários – IFIX.
<b>Boletim de Subscrição</b>	O documento que formaliza a subscrição de Novas Cotas da Oferta pelo Investidor.
<b>Carta Convite</b>	É a carta convite por meio da qual as Participantes Especiais da Oferta manifestaram sua aceitação em participar da Oferta, concedendo mandato de representação válido e eficaz para que a B3 possa representá-las na celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
<b>CMN</b>	Conselho Monetário Nacional.
<b>CNPJ/ME</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<b>Código Civil</b>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações posteriores.



<b>Código ANBIMA</b>	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, em vigor desde 01 de julho de 2021.
<b>Conflito de Interesse</b>	Significa toda matéria, operação, contratação ou situação que possa proporcionar vantagens ou benefícios diretos aos Cotistas, a seus representantes e prepostos, ao Administrador, ao Gestor e/ou pessoas que porventura tenham algum tipo de interesse com a matéria em pauta, da operação ou da situação em questão, ou que dela possa se beneficiar.
<b>Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência</b>	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; (f) do Fundos.net, administrado pela B3, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.
<b>Comunicado de Resultado Final de Alocação</b>	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo; (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; (f) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e subscritas durante o Período de Subscrição, de forma a informar se o Montante da Oferta foi totalmente atingido, se foi exercido o Lote Adicional ou se a Oferta contará com distribuição parcial.
<b>Condições Precedentes</b>	Condições precedentes para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, conforme descritas no Contrato de Distribuição, as quais deverão ser atendidas anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM e mantidas até a Data de Liquidação, quando as Condições Precedentes serão novamente verificadas pelo Coordenador Líder.
<b>Contrato de Distribuição</b>	O “Instrumento Particular de Contrato de Distribuição de Novas Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, das Novas Cotas da 3ª Emissão do XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado em 05 de agosto de 2021, entre o Fundo, o Coordenador Líder e o Gestor, conforme aditado em 24 de agosto de 2021, nos termos do “Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao Contrato de Distribuição de Novas Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, das Novas Cotas da 3ª Emissão do XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário”, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.
<b>Contrato de Gestão</b>	O “Contrato de Prestação de Serviços de Gestão da Carteira do XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado em 10 de setembro de 2019, entre o Fundo, o Gestor e o Administrador, por meio do qual o Fundo contratou o Gestor para



	prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo e outros serviços relacionados à tomada de decisão de investimentos pelo Fundo.
<b>Coordenador Líder</b>	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78. A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que a Taxa de Distribuição contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.
<b>Cotas</b>	Correspondem a frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo.
<b>Cotistas</b>	Os titulares de Cotas de emissão do Fundo.
<b>Custodiante</b>	O <b>ADMINISTRADOR</b> , conforme acima qualificado.
<b>CRI</b>	Os certificados de recebíveis imobiliários, regidos pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, e pela Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência</b>	6º (sexto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive.
<b>Data de Liquidação</b>	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Novas Cotas no âmbito da Oferta, indicada na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 91 deste Prospecto Definitivo, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido.
<b>Data de Liquidação do Direito de Preferência</b>	Data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, correspondente ao dia do encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência.
<b>DDA</b>	Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3.
<b>Dias Úteis</b>	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo, e (ii) aqueles sem expediente na B3.
<b>Direito de Preferência</b>	O direito de preferência dos Cotistas para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e do Ato do Administrador, será



	assegurado até a proporção do número de Cotas de emissão do Fundo integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, exclusive, e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas a ser definido nos documentos da Oferta.
<b>Direito de Subscrição das Sobras</b>	Não será conferido aos cotistas do Fundo o direito de subscrição de sobras.
<b>Encargos do Fundo</b>	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Regulamento.
<b>Emissão</b>	A presente 3ª (terceira) emissão de Novas Cotas do Fundo.
<b>Estudo de Viabilidade</b>	É o estudo de viabilidade da destinação dos recursos da presente Oferta, conforme constante do Anexo IV deste Prospecto.
<b>Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas</b>	Fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,47305463627, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, exclusive, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
<b>Formador de Mercado</b>	Significa a instituição financeira que poderá ser contratada pelo Fundo, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM 384, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.
<b>Fundo</b>	<b>XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO</b> , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 28.516.301/0001-91.
<b>Gestor</b>	<b>XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.</b> , com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/ME sob nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013.



<b>Governo</b>	Governo da República Federativa do Brasil.
<b>IGP-M</b>	O Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas
<b>Instituição Escriuradora</b>	O <b>ADMINISTRADOR</b> , conforme acima qualificado.
<b>Instituições Participantes da Oferta</b>	Em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
<b>Instrução CVM 384</b>	Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 400</b>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 472</b>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 555</b>	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
<b>Investidores</b>	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente.
<b>Investidores Institucionais</b>	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30, que sejam, (a) fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização; assim como (b) os investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem um ou mais Pedidos de Subscrição em valor, individual ou agregado, igual ou superior a 1.000.078,92 (um milhão e setenta e oito reais e noventa e dois centavos) , que equivale à quantidade de no mínimo 10.356 (dez mil trezentas e cinquenta e seis) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. É vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.
<b>Investidores Não Institucionais</b>	Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem um ou mais Pedidos de Subscrição durante o Período de Subscrição em valor, individual ou agregado, igual ou inferior a R\$ 999.982,35 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e dois reais e trinta e cinco centavos), que equivale à quantidade de no máximo 10.355 (dez mil trezentas e cinquenta e cinco) Novas



	Cotas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.
<b>Investimentos Temporários</b>	Nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM 472, os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em Novas Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.
<b>IOF/Câmbio</b>	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
<b>IOF/Títulos</b>	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
<b>IR</b>	Imposto de Renda.
<b>Lei nº 6.404/76</b>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<b>Lei nº 8.668/93</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<b>Lei nº 11.033/04</b>	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<b>Lote Adicional</b>	São as Novas Cotas que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas, ou seja, até R\$ 60.000.003,27 (sessenta milhões e três reais e vinte e sete centavos), correspondente a 621.311 (seiscentas e vinte uma mil trezentas e onze) Novas Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao Montante da Oferta, nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador, conforme recomendação do Gestor, e de acordo com a faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Novas Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
<b>Manual de Exercício de Voto</b>	Manual de exercício de voto para a Assembleia Geral de Conflito de Interesses, nos termos do Anexo III deste Prospecto
<b>Montante da Oferta</b>	Montante inicial de até R\$ 300.000.016,35 (trezentos milhões e dezesseis reais e trinta e cinco centavos), observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, correspondente a, inicialmente, 3.106.555 (três milhões, cento e seis mil e quinhentos e cinquenta e cinco) Novas Cotas, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional.
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	O volume mínimo da Oferta será de R\$ 30.000.049,92 (trinta milhões e quarenta e nove reais e noventa e dois centavos), observado que o



	valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, correspondente a 310.656 (trezentas e dez mil e seiscentas e cinquenta e seis) Novas Cotas.
<b>Novas Cotas</b>	As Novas Cotas objeto da Emissão, escriturais, nominativas, de classe e série única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, correspondentes a até 3.106.555 (três milhões, cento e seis mil e quinhentos e cinquenta e cinco) Novas Cotas, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional.
<b>Oferta ou Oferta Pública</b>	A presente oferta pública de distribuição de Novas Cotas da Emissão do Fundo.
<b>Oferta Institucional</b>	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
<b>Oferta Não Institucional</b>	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
<b>Outros Ativos</b>	Significam os seguintes ativos: (i) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou de instituições financeiras autorizadas e supervisionadas pelo BACEN; (ii) cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM 555 e com liquidez diária; e/ou (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária.
<b>Participantes Especiais da Oferta</b>	São as seguintes instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas, as quais outorgaram mandato à B3 para que esta, em nome das Participantes Especiais da Oferta, celebre termo de adesão ao Contrato de Distribuição: (i) Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.; (ii) Banco Andbank (Brasil) S.A.; (iii) Ativa Investimentos S.A. Corretora de Títulos, Câmbio e Valores; (iv) Banco BNP Paribas Brasil S.A.; (v) Banco BTG Pactual S.A.; (vi) Caixa Econômica Federal; (vii) CM Capital Markets CCTVM Ltda.; (viii) Easynvest - Título Corretora de Valores S.A.; (ix) Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.; (x) Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.; (xi) Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores; (xii) Icap do Brasil CTVM Ltda.; (xiii) Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.; (xiv) Mirae Asset Wealth Management (Brazil) CCTVM Ltda.; (xv) Modal DTVM Ltda.; (xvi) Necton Investimentos S.A. Corretora de Valores Mobiliários e Commodities; (xvii) Nova Futura CTVM Ltda.; (xviii) Ourinvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.; (xix) Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.; (xx) Planner Corretora de Valores S.A.; (xxi) RB Capital Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.; (xxii) Safra Corretora de Valores e Câmbio Ltda.; (xxiii) Toro Corretora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.; (xxiv) Tullett Prebon CVC Ltda.; (xxv) Vitreo DTVM S.A.





<b>Patrimônio Líquido</b>	Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<b>Pedido de Subscrição</b>	Significa cada formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Não Institucionais durante o Período de Subscrição, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.
<b>Período de Colocação</b>	Sem prejuízo do Período de Subscrição, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
<b>Período de Exercício do Direito de Preferência</b>	O período compreendido entre os dias 15 de setembro de 2021 e 27 de setembro de 2021 (inclusive), conforme indicado na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 91 deste Prospecto Definitivo.
<b>Período de Subscrição</b>	O período compreendido entre os dias 15 de setembro de 2021 e 29 de setembro de 2021 (inclusive), conforme indicado na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 91 deste Prospecto Definitivo.
<b>Pessoas Vinculadas</b>	Para os fins da Oferta em referência, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35: (i) controladores e/ou administradores do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, do Gestor ou das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(vi)” acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às



	<p>peessoas mencionadas no itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Definitivo.</p> <p>O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS POR INVESTIDORES DA OFERTA QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODE REDUZIR A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 113 DESTE PROSPECTO.</p>
<b>Plano de Distribuição</b>	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 77 deste Prospecto Definitivo.
<b>Política de Investimento</b>	A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Regulamento e na Seção "2. Sumário do Fundo - Política de Investimento", na página 41 deste Prospecto Definitivo.
<b>Preço de Emissão</b>	O preço de emissão de cada Nova Cota do Fundo objeto da Emissão, equivalente a R\$ 96,57 (noventa e seis reais e cinquenta e sete) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, calculado, de acordo com os critérios definidos nos termos do artigo 41, parágrafo 4º do regulamento do Fundo, conforme Ato do Administrador.
<b>Procedimento de Alocação</b>	É o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Novas Cotas do Lote Adicional.
<b>Procurações de Conflito de Interesse</b>	Significam as procurações que poderão ser outorgadas pelos Cotistas, <b><u>de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista</u></b> , conforme minuta a ser disponibilizada, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela ratificação da possibilidade de investimento pelo Fundo em certificados de recebíveis imobiliários e/ou outros valores mobiliários decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas e/ou distribuídas pelo Gestor e/ou por pessoas a ele relacionadas, caracterizados como ativos em conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472 e do artigo 1º, §2º do Regulamento, a exclusivo critério do Gestor, desde que observados os critérios de elegibilidade previstos no Anexo I da Procuração de Conflito de Interesse, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal



	<p>necessidade nos termos da regulamentação aplicável, com recursos captados no âmbito da Oferta, até o limite do Patrimônio Líquido previsto na referida Procuração de Conflito de Interesses para cada ativo conflitado, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que, nos termos da Instrução CVM 472, tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista <b><u>concorde, não concorde ou se abstenha</u></b> com o investimento, pelo Fundo, em ativos conflitados. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Gestor do Fundo, ou parte a ele vinculada.</p> <p>A Procuração de Conflito de Interesses será disponibilizada aos Investidores juntamente com acesso a este Prospecto e ao Manual de Exercício de Voto e ficará válida até o encerramento da assembleia de conflito de interesse, observado que a mesma poderá ser revogada pelo Cotista unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador, de forma física, no endereço: Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros; (ii) envio de correio eletrônico (e-mail) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador, no endereço eletrônico indicado na Seção “3. Identificação do Administrador, do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta e Demais Prestadores de Serviços da Oferta”, na página 57 deste Prospecto; ou ainda, (iii) comparecimento pelo Cotista na Assembleia Geral de Conflito de Interesses para exercício do seu voto.</p> <p><b>Será garantido aos Investidores, antes de outorgar a procuração, o acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto dispostos neste Prospecto, no Manual de Exercício de Voto de Cotistas do Fundo e nos demais Documentos da Oferta. Desse modo, a procuração será outorgada por Investidor que teve acesso aos referidos elementos informativos.</b></p> <p>O Administrador e o Gestor incentivam os Investidores a comparecerem à assembleia de conflito de interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses, como ressaltado neste Prospecto Preliminar.</p>
<b>Prospecto ou Prospecto Definitivo</b>	Este prospecto definitivo da Oferta.
<b>Público Alvo</b>	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
<b>Registro da Oferta</b>	A Oferta será objeto de pedido de registro junto à CVM, conforme previsto na Instrução CVM nº 400, na Instrução CVM nº 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes.
<b>Resolução CVM 11</b>	A Resolução nº 11, editada pela CVM em 18 de novembro de 2020.



<b>Resolução CVM 30</b>	A Resolução nº 30, editada pela CVM em 11 de maio de 2021.
<b>Resolução CVM 35</b>	A Resolução CVM nº 35, editada pela CVM em 26 de maio de 2021.
<b>Taxa de Administração</b>	A taxa a ser paga pelos Cotistas ao Administrador, pelos serviços de administração do Fundo, compreendidas as atividades de administração, gestão, custódia, escrituração e controladoria e demais serviços previstos no artigo 29 da Instrução CVM 472, bem como as outras atividades descritas nos artigos 2º, 3º e 4º do Regulamento.
<b>Taxa de Distribuição Primária</b>	A taxa a ser paga pelos subscritores das Novas Cotas no ato da subscrição primária das Novas Cotas, correspondente a R\$ 3,49 (três reais e quarenta e nove centavos) por cada Nova Cota subscrita e integralizada, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, equivalente a 3,61% (três inteiros e sessenta e um centésimos por cento) do Preço de Emissão, cujos recursos serão utilizados para pagamento dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, que poderão incluir, entre outros, (a) comissão de estruturação, a ser paga ao Coordenador Líder; (b) comissão de distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder; (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA; (e) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3; (f) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, caso aplicável; e (g) outros custos relacionados à Oferta. Eventualmente, caso a Taxa de Distribuição não seja suficiente para cobrir os custos totais da Oferta, referida taxa será utilizada para pagamento, no mínimo, da remuneração do Coordenador Líder e das despesas por este incorridas na prestação dos trabalhos referentes à Emissão, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pelo Gestor, não resultando em qualquer ônus aos atuais Cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.
<b>Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014</b>	O Ofício-Circular da CVM nº 05, de 21 de novembro de 2014, conforme em vigor.



## CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive na seção “5. Fatores de Risco” na página 99 deste Prospecto.

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

- As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, exemplificativamente:
- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- as alterações na conjuntura social, econômica, política e de negócios do Brasil, incluindo flutuações na taxa de câmbio, de juros ou de inflação, e liquidez nos mercados financeiros e de capitais;
- alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário e fatores demográficos e disponibilidade de renda e financiamento para aquisição de imóveis;
- alterações na legislação e regulamentação brasileiras, incluindo, mas não se limitando, as leis e regulamentos existentes e futuros, inclusive na legislação e regulamentação aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários;
- implementação das principais estratégias do Fundo; e
- outros fatores de risco apresentados na Seção “5. Fatores de Risco” na página 99 deste Prospecto.

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

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

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

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



O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na Seção “5. Fatores de Risco” nas páginas 99 a 114 deste Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas declarações e estimativas neste Prospecto. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não assumem a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Administrador e/ou do Gestor.

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



## **1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





## SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

*O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta Pública e as Novas Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Definitivo, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “5. Fatores de Risco” nas páginas 99 a 114 deste Prospecto Definitivo.*

<b>Fundo</b>	XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário
<b>Administrador</b>	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
<b>Gestor</b>	XP Vista Asset Management Ltda.
<b>Coordenador Líder</b>	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
<b>Autorização</b>	A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência, nos termos do Regulamento, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados no Ato do Administrador.
<b>Número da Emissão</b>	A presente Emissão representa a 3ª (terceira) emissão de Novas Cotas do Fundo.
<b>Montante da Oferta</b>	Inicialmente, R\$ 300.000.016,35 (trezentos milhões e dezesseis reais e trinta e cinco centavos), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo preço unitário de R\$ 96,57 (noventa e seis reais e cinquenta e sete centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, calculado de acordo com os critérios definidos nos termos do artigo 41, parágrafo 4º do regulamento do Fundo, conforme Ato do Administrador, podendo o Montante da Oferta ser (i) aumentado em virtude da distribuição do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
<b>Quantidade total de Novas Cotas da Oferta</b>	3.106.555 (três milhões cento e seis mil e quinhentas e cinquenta e cinco) Novas Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude da distribuição do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. Para maiores informações sobre a distribuição parcial, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 71 deste Prospecto Definitivo.
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	R\$ 30.000.049,92 (trinta milhões e quarenta e nove reais e noventa e dois centavos), observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, correspondente a 310.656 (trezentas e dez mil e seiscentas e cinquenta e seis) Novas Cotas.



<b>Ambiente da Oferta</b>	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.
<b>Destinação dos recursos</b>	<p>Observada a Política de Investimentos, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Alvo, à aquisição de Outros Ativos e ao pagamento dos Encargos do Fundo.</p> <p>Neste sentido, os Ativos Alvo são: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI e as cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (ii) valores mobiliários autorizados pela Instrução CVM 472, tais como Letras de Crédito Imobiliário – LCI, Letras Hipotecárias – LH, Letras Imobiliárias Garantidas – LIG e demais valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (iii) debêntures não conversíveis, cédulas de debêntures não conversíveis, notas promissórias, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (iv) cotas de outros FII que tenham como política de investimento os itens supracitados e/ou subordinação de cotas em seu patrimônio líquido; e (v) limitado ao valor agregado de 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo na data do respectivo investimento, cotas de outros FII listados ou não listados na B3.</p> <p>Sem prejuízo dos Ativos Alvo descritos acima, o Gestor espera aplicar a integralidade dos recursos líquidos da Oferta em Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, conforme descritos na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Destinação dos Recursos”, na página 94 deste Prospecto Definitivo.</p> <p><b>NA DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DO GESTOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.</b></p> <p>Nesse sentido, os Investidores devem considerar que: (i) os potenciais Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI descritos na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Destinação dos Recursos”, na página 94 deste Prospecto Definitivo <u>ainda não podem ser considerados como Ativos Alvo pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta</u>; e (ii) <b>100% (cem por cento) dos recursos a serem captados no âmbito da Oferta ainda não possuem destinação garantida.</b></p> <p>Os recursos captados a título de Taxa de Distribuição Primária serão utilizados para reembolsar ou remunerar as partes envolvidas na</p>



	<p>Oferta, conforme custos da distribuição primária das Novas Cotas da Emissão previstos no item “Demonstrativo dos Custos da Distribuição” da Seção “4. Termos e Condições da Oferta”, na página 92 deste Prospecto. Caso após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Novas Cotas da Emissão haja algum valor remanescente decorrente do pagamento da Taxa de Distribuição Primária, tal valor será revertido em benefício do Fundo.</p> <p><b>Para mais informações, vide a Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Destinação dos Recursos”, na página 94 deste Prospecto Definitivo.</b></p>
<p><b>Características, vantagens e restrições das Cotas</b></p>	<p>As Cotas do Fundo (i) são emitidas em classe e série única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, e (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela Instituição Escrituradora em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.</p> <p>Todas as Cotas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.</p> <p>Sem prejuízo do disposto no subitem “(i)” acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.</p> <p>Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos do previsto na legislação específica.</p>
<p><b>Preço de emissão por Cota e Taxa de Distribuição Primária</b></p>	<p>R\$ 96,57 (noventa e seis reais e cinquenta e sete centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, calculado de acordo com os critérios definidos nos termos do artigo</p>



	<p>41, parágrafo 4º do regulamento do Fundo, conforme Ato do Administrador.</p> <p>No ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a Taxa de Distribuição Primária. Dessa forma, cada Nova Cota subscrita custará R\$ 100,06 (cem reais e seis centavos) aos respectivos subscritores, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início.</p> <p><b>Os custos da distribuição primária da Oferta são arcados com recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária a ser paga pelos subscritores das Novas Cotas. Eventualmente, caso a Taxa de Distribuição Primária não seja suficiente para cobrir os custos totais da Oferta, referida taxa será utilizada para pagamento, no mínimo, da remuneração do Coordenador Líder e das despesas por este incorridas na prestação dos trabalhos referentes à Emissão, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pelo Gestor.</b></p>
<b>Número de séries e classes</b>	Série e classe única.
<b>Data de Emissão</b>	Será a Data de Liquidação das Novas Cotas.
<b>Regime de distribuição das Novas Cotas</b>	As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.
<b>Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez</b>	Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta.
<b>Distribuição parcial</b>	<p>Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas.</p> <p>Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Novas Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante da Oferta; ou (ii) de uma quantidade mínima de Novas Cotas, a ser definida a exclusivo critério do Próprio Investidor, mas que seja maior que o Montante Mínimo e menor que o Montante da Oferta.</p> <p>No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação,</p>



	<p>o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Subscrição.</p> <p>Caso o Investidor indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial por Investidor.</p> <p>Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos e rateados entre os respectivos Investidores, na proporção das Novas Cotas integralizadas, acrescidos dos rendimentos líquidos relacionados aos Investimentos Temporários, calculados <i>pro rata temporis</i>, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.</p> <p><b>Para maiores informações sobre a distribuição parcial das Novas Cotas e não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, veja a seção “5. Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da colocação parcial do Montante da Oferta”, na página 113 deste Prospecto Definitivo.</b></p>
<p><b>Forma de Integralização</b></p>	<p>Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a Seção “4. Termos e Condições da Oferta” na página 63 e seguintes deste Prospecto Definitivo.</p> <p>Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta serão convidados a outorgar Procuração de Conflito de Interesses, para fins de deliberação favorável ou não, ou, ainda, para fins de abstenção do voto, a critério exclusivo do Investidor, por intermédio dos respectivos procuradores, na qualidade de representantes de cada Cotista, na Assembleia Geral de Conflito de Interesses para deliberar sobre a ratificação da possibilidade de investimento pelo Fundo em certificados de recebíveis imobiliários e/ou outros valores mobiliários decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas e/ou distribuídas pelo Gestor e/ou por pessoas a ele relacionadas, caracterizados como ativos em conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472 e do artigo 1º, §2º do Regulamento, a exclusivo critério do Gestor, desde que observados os seguintes critérios de elegibilidade:</p> <p>(a) os ativos somente poderão ser adquiridos em mercado organizado;</p> <p>(b) quando adquiridos em mercado secundário, os ativos somente poderão ser adquiridos dentro de condições de mercado ou em ambiente de central counterparty (CCP);</p>



	<p>(c) quando adquiridos em mercado primário, os ativos deverão ser adquiridos dentro da estrutura do mercado de capitais, via bookbuilding, formação de preço por leilão, estrutura de segregação de responsabilidades, entre outros mecanismos admitidos pela regulamentação aplicável e, em situações em que o Fundo for investidor majoritário da oferta, deverá ser assegurado que a remuneração dos prestadores de serviço da oferta, bem como os juros remuneratórios dos CRI estão em conformidade com o praticado no mercado;</p> <p>(d) o devedor dos ativos não poderá ser a própria instituição participante da oferta, a Administradora, a gestora do Fundo e/ou suas respectivas partes relacionadas, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472;</p> <p>(e) a remuneração a ser paga ao estruturador e/ou ao distribuidor deverá seguir os padrões de mercado aplicáveis aos respectivos ativos à época de sua estruturação e/ou distribuição;</p> <p>(f) a aquisição deverá seguir o disposto no Artigo 18 do Regulamento, contando com parecer elaborado pela gestora do Fundo e enviado à Administradora, nos termos do referido Artigo;</p> <p>(g) os CRI não precisarão contar com garantias específicas ou classificação de risco, devendo, no entanto, contar com instituição de patrimônio separado;</p> <p>(h) A exposição máxima deverá corresponder a 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, na data de subscrição ou aquisição dos CRI, para a totalidade dos investimentos em CRI que se enquadrem em situação de conflito de interesses; e</p> <p>(i) os CRI deverão ter prazo máximo de 20 (vinte) anos remanescentes na data de sua subscrição ou aquisição.</p> <p>Para mais informações veja a seção “5. Fatores de Risco” em Especial o Fator de Risco “Risco de Conflito de Interesses” na página 110 deste Prospecto.</p>
<b>Lote Adicional</b>	<p>Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo poderá, por meio do Gestor e do Administrador, optar por emitir um Lote Adicional de Novas Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, ou seja, até R\$ 60.000.003,27 (sessenta milhões e três reais e vinte e sete centavos), correspondente a 621.311 (seiscentas e vinte e uma mil trezentas e onze) Novas Cotas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.</p> <p>Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Novas Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais.</p>
<b>Direito de Preferência</b>	<p>Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e do Ato do</p>



	<p>Administrador, até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, exclusive, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas. <b>PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO DIREITO DE PREFERÊNCIA VER SEÇÃO “4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA - DIREITO DE PREFERÊNCIA” NA PÁGINA 75 DESTE PROSPECTO.</b></p>
<p><b>Procedimento de Alocação</b></p>	<p>Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Novas Cotas do Lote Adicional. <b>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “5. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 113 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.</b></p>
<p><b>Plano de Distribuição</b></p>	<p>O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Novas Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. <b>Para maiores informações sobre o plano de distribuição, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 77 deste Prospecto Definitivo.</b></p>
<p><b>Oferta Não Institucional</b></p>	<p>Durante o Período de Subscrição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de</p>



	<p>Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.</p> <p>No mínimo, 10% (dez por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas) remanescentes após o exercício do Direito de Preferência serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante da Oferta, considerando as Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.</p> <p>Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional” na página 78 e seguintes deste Prospecto Definitivo.</p>
<p><b>Critério de Colocação da Oferta Não Institucional</b></p>	<p>Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior ao percentual das Novas Cotas remanescentes após o atendimento do Direito de Preferência destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva, sendo uma das modalidades de alocação da B3 que consiste na alocação unitária de cotas por ordem e por investidores de maneira sucessiva e em rodadas até que: (i) se aloquem todas as cotas disponíveis ou (ii) sejam atendidas todas as ordens em sua integralidade ou (iii) não haja cotas suficientes na última rodada de alocações unitárias para todos os investidores remanescentes, dos três o que ocorrer primeiro, do percentual das Novas Cotas remanescentes após o atendimento do Direito de Preferência e Montante Adicional prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem indicado no seu Pedido de Subscrição o interesse pelas Novas Cotas remanescentes, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada, conforme indicada no Pedido de Subscrição. Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Critério</p>





	<p>de Colocação da Oferta Não Institucional” na página 80 deste Prospecto Definitivo].</p> <p>Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.</p>
<b>Oferta Institucional</b>	<p>Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto. Para maiores informações sobre a Oferta Institucional, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional” na página 80 deste Prospecto Definitivo.</p>
<b>Critério de Colocação da Oferta Institucional</b>	<p>Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.</p> <p>Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Institucional, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Institucional” na página 81 deste Prospecto Definitivo.</p>
<b>Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional</b>	<p>Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos <i>pro rata</i>, bem como da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento do anúncio de divulgação de rendimentos <i>pro rata</i>, bem como da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Com relação ao tratamento de recibo de Novas Cotas relacionado aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, veja as Seções “4. Termos e Condições da Oferta - Direito de Preferência” e na página 75 deste Prospecto Definitivo.</p> <p>Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos <i>pro rata</i> relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.</p>



	<p>As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.</p> <p>Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. <b>A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “5. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 113 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.</b></p> <p>Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.</p> <p>Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.</p>
<b>Taxa de ingresso e taxa de saída</b>	Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.
<b>Formador de Mercado</b>	O Fundo, conforme recomendado pelo Coordenador Líder, poderá contratar instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM 384, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.
<b>Registro na CVM</b>	A Emissão foi registrada na CVM, nos termos da Instrução CVM 400, Instrução CVM 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes. O registro automático da Oferta foi requerido em 06 de agosto de 2021.
<b>Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado</b>	As Novas Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados



	<p>pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas.</p> <p>Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos <i>pro rata</i>, bem como da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos <i>pro rata</i>, bem como da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.</p> <p>Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos <i>pro rata</i> relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.</p> <p>A Instituição Escriuradora será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.</p>
<p><b>Liquidação da Oferta</b></p>	<p>A Liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo certo que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3.</p> <p>Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação das Ordens pela B3 ao Coordenador Líder, este verificará se: (i) o Montante Mínimo Oferta foi atingido; (ii) o Montante da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda e emissão das Novas Cotas do Lote Adicional; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.</p> <p>Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à Instituição Escriuradora em até 5 (cinco) Dias Úteis imediatamente subsequentes à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto à Instituição Escriuradora ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver os recursos aos Investidores eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo relacionados aos Investimentos Temporários, calculados <i>pro rata temporis</i>, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de</p>



	<p>restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.</p> <p>Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.</p>
<p><b>Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta</b></p>	<p>O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar à condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.Net, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. No caso de rescisão voluntária ou involuntária do Contrato de Distribuição, deverá ser submetido à análise prévia da CVM pleito justificado de cancelamento do registro da Oferta, para que seja apreciada a aplicabilidade do artigo 19, §4º da Instrução CVM 400.</p> <p>Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.</p> <p>Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de</p>



regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Subscrição comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos acrescidos dos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da rescisão do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

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



	<p>Caso seja verificada divergência entre as informações constantes deste Prospecto que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários, calculados <i>pro rata temporis</i>, a partir da data de integralização pelo investidor, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.</p>
<p><b>Público Alvo</b></p>	<p>A Oferta é destinada aos Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais.</p> <p>No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.</p> <p>Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.</p> <p>Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.</p>
<p><b>Aplicação Mínima Inicial por Investidor</b></p>	<p>104 (cento e quatro) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$10.043,28 (dez mil e quarenta e três reais e vinte e oito centavos) por Investidor sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, e R\$ R\$10.406,24 (dez mil e quatrocentos e seis reais e vinte e quatro centavos) considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 80 deste Prospecto Definitivo, e na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 71 deste Prospecto Definitivo, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.</p>
<p><b>Inadequação de investimento</b></p>	<p>O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a</p>



	<p>perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em Novas Cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as Novas Cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas Novas Cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Novas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. Recomendase, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “5. Fatores de Risco”, nas páginas 99 a 114 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas. <b>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR NOVAS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.</b></p>
<p><b>Fatores de Risco</b></p>	<p><b>LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “5. FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 99 A 114 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE NOVAS COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.</b></p>
<p><b>Informações adicionais</b></p>	<p>Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às demais Instituições Participantes da Oferta, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “7. Informações Relevantes”, na página 121 deste Prospecto Definitivo.</p>



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





## **2. SUMÁRIO DO FUNDO**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## SUMÁRIO DO FUNDO

***A maioria das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo, em sua forma consolidada, na forma do “Anexo I” (página 121). Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.***

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

### **Base Legal**

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

### **Forma de Condomínio**

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

### **Prazo**

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

### **Público-Alvo**

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

### **Objeto e Política de Investimento do Fundo**

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

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

### **Outros Ativos**

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

## Imóveis na Carteira

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

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

## Limites de Concentração

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

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

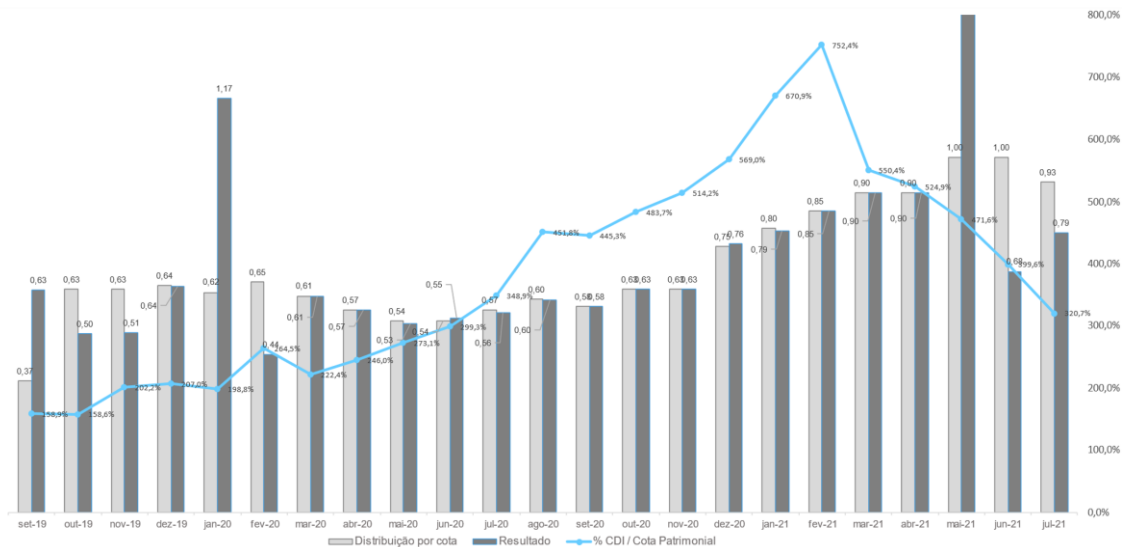
No caso de investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos da regulamentação específica, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado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

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

## Informações recentes sobre a performance do Fundo e suas emissões anteriores:

<b>Composição do resultado por cota por mês (12 meses)</b>	<b>set/19</b>	<b>fev/20</b>	<b>jul/21</b>
Distribuição por cota	0,37	0,65	0,93
Resultado	0,63	0,44	0,79
Por cota	1.000.000	6.567.011	6.567.011
Cota Patrimonial	96,78	98,1	95,94
Cota a Mercado	96,78	100,66	102,21
% CDI / Cota Patrimonial	158,90%	264,50%	320,70%
	<b>1ª emissão</b>	<b>2ª emissão</b>	
Cota Patrimonial + Rendimentos	97,15	100,32	112,72
Média Rendimentos Desde 1ª Emissão	0,65		
Média Rendimentos Desde 1ª Emissão (% CDI)	248,10%		
Média Rendimentos Desde 2ª Emissão	0,79		
Média Rendimentos Desde 2ª Emissão (% CDI)	292,60%		

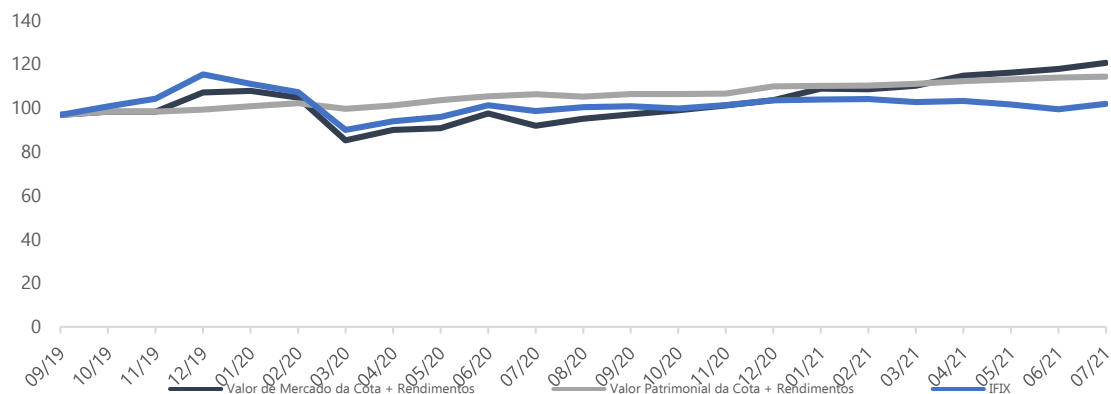
Fonte: Gestor



Fonte: Gestor

Data	Valor de Mercado da Cota	Rendimentos (c/ Gross UP)	Valor de Mercado da Cota + Rendimentos	Valor patrimonial da cota	Valor Patrimonial da Cota + Rendimentos	NTN-B (principal)	IFIX	CDI
30/09/2019	96,78	0,43	96,78	96,78	96,78	96,78	96,78	96,78
31/10/2019	97,11	0,72	98,26	97,11	98,26	99,71	100,67	98,25
30/11/2019	96,36	0,72	98,24	96,36	98,24	98,58	104,21	98,62
31/12/2019	104,40	0,74	107,01	96,58	99,19	99,63	115,29	99,00
31/01/2020	104,42	0,71	107,74	97,42	100,74	100,83	110,95	99,37
28/02/2020	100,66	0,75	104,73	98,10	102,17	101,25	107,17	99,66
31/03/2020	80,40	0,70	85,17	94,81	99,58	98,18	89,92	100,00
30/04/2020	84,50	0,66	89,93	95,67	101,10	99,12	93,87	100,29
29/05/2020	84,71	0,62	90,76	97,47	103,52	103,00	95,82	100,52
30/06/2020	90,79	0,62	97,46	98,60	105,27	104,13	101,18	100,74
31/07/2020	84,50	0,66	91,83	98,90	106,22	106,14	98,54	100,94
31/08/2020	87,00	0,69	95,02	97,13	105,15	105,78	100,31	101,10
30/09/2020	88,31	0,67	96,99	97,61	106,29	104,64	100,77	101,26
31/10/2020	89,50	0,72	98,91	96,93	106,33	104,79	99,75	101,42
30/11/2020	90,99	0,72	101,12	96,42	106,55	106,52	101,26	101,57
30/12/2020	92,56	0,86	103,55	98,79	109,78	109,10	103,48	101,72
29/01/2021	96,90	0,92	108,81	98,13	110,04	108,92	103,82	101,86
26/02/2021	95,60	0,98	108,49	97,31	110,20	108,17	104,07	101,99
31/03/2021	96,20	1,04	110,13	97,07	110,99	107,16	102,64	102,20
30/04/2021	99,73	1,04	114,69	97,30	112,26	109,36	103,16	102,41
31/05/2021	99,99	1,15	116,10	96,93	113,04	109,72	101,55	102,68
30/06/2021	100,50	1,15	117,76	96,57	113,83	109,25	99,33	103,00
30/07/2021	102,21	1,07	120,54	95,94	114,27	109,39	101,82	103,35

Fonte: Gestor



Fonte: Gestor

Abaixo estão as 25 (vinte e cinco) maiores aplicações em CRI pelo Fundo desde a Primeira Emissão\*:

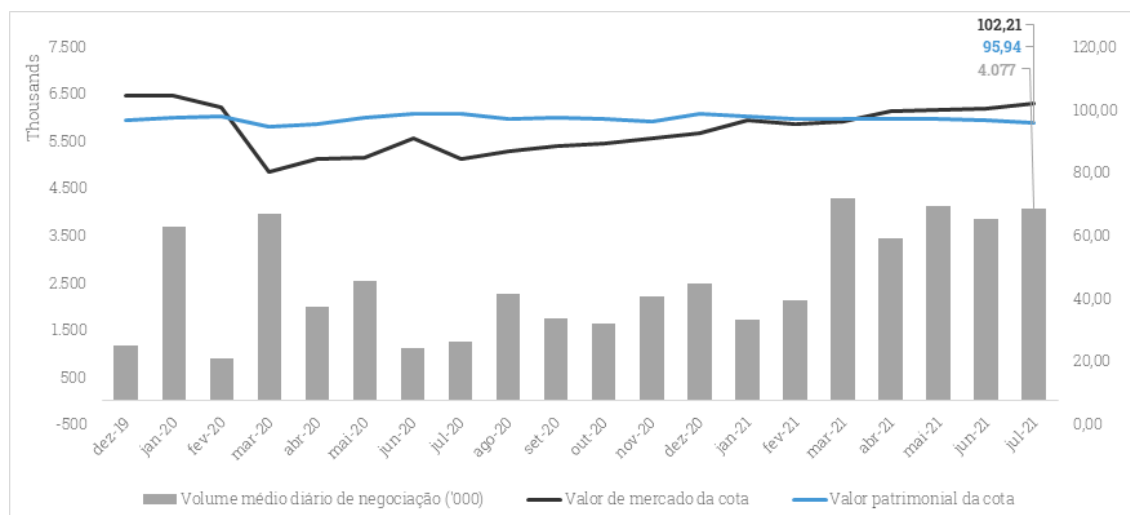
Código Cetip Papel	Devedor	Montante (R\$)
20B0817201	Prevent Senior	75.979.912,40
20G0800227	General Shopping Fil	66.568.718,32
20B0849733	Creditas - Sênior	65.078.947,12
20B0980166	Grupo Mateus	60.245.993,00
19H0235501	Rede D'Or	56.747.996,98
19J0713628	Even	49.999.543,59
19I0737680	JCC Iguatemi	49.098.824,51
20A0982855	Almeida Júnior - Nações	46.168.306,93
19L0882278	PPP - Canopus	43.302.383,92
19G0228153	HBR	43.143.358,81
19L0907825	Embraed	37.160.466,18
19L0906036	Helbor - Estoque III	31.410.488,55
20C0936929	Ânima	30.055.000,00
19E0350573	HM Engenharia	27.144.549,03
13J0119975	Petrobras	23.994.816,31
19E0967405	Helbor - WeWork   Ânima   Unimed	23.945.074,98
19B0177968	RNI	22.750.651,58
19F0922610	Outlet Premium Brasilia	22.081.647,44
20H0695880	GPA	21.012.953,27
19I0737681	JCC Iguatemi	20.727.236,82
19C0240554	São Carlos	20.620.236,71
21C0601989	Patrimar	20.196.467,80
19E0322333	JHSF	17.426.606,71
20F0849801	Helbor - Estoque IV	15.000.718,36
19L0838850	Magazine Luiza	14.999.943,70

(\*) Algumas posições já foram reduzidas ou encerradas.

Fonte: Gestor



## Evolução do Valor da Cota e Volume Médio Diário de Negociação



Fonte: Gestor

Mês	Valor de mercado da cota	Valor patrimonial da cota	Volume médio diário de negociação ('000)
set-19	96,78	96,78	0
out-19	97,11	97,11	0
nov-19	96,36	96,36	0
dez-19	104,40	96,58	1.161.525
jan-20	104,42	97,42	3.678.901
fev-20	100,66	98,10	900.300
mar-20	80,40	94,81	3.965.580
abr-20	84,50	95,67	1.985.551
mai-20	84,71	97,47	2.540.621
jun-20	90,79	98,60	1.124.032
jul-20	84,50	98,90	1.254.798
ago-20	87,00	97,13	2.266.182
set-20	88,31	97,61	1.738.027
out-20	89,50	96,93	1.647.086
nov-20	90,99	96,42	2.198.885
dez-20	92,56	98,79	2.488.986
jan-21	96,90	98,13	1.725.112
fev-21	95,60	97,31	2.126.448
mar-21	96,20	97,07	4.279.743
abr-21	99,73	97,30	3.448.787
mai-21	99,99	96,93	4.127.320
jun-21	100,50	96,57	3.843.818
jul-21	102,21	95,94	4.076.789

Fonte: Gestor



### Situações de Potencial Conflito de Interesse

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

Nos termos do Ato do Administrador, foi contratado o Coordenador Líder e outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do Gestor, para prestação dos serviços de distribuição de Novas Cotas do Fundo.

A contratação do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais para realizar a distribuição pública das Novas Cotas da Emissão atende os requisitos da Instrução CVM 472 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração das Instituições Participantes da Oferta, deverão ser suportados com recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária a ser paga pelos subscritores das Novas Cotas, observado que a contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que a Taxa de Distribuição Primária contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas do Fundo.

Nos termos da deliberação em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 1º de outubro de 2019, foi aprovada pelos Cotistas, representando 51,90% (cinquenta e um inteiros e noventa centésimos por cento) das cotas do Fundo em circulação na época, a autorização para o Gestor aplicar em certificados de recebíveis imobiliários e/ou outros valores mobiliários decorrentes de ofertas públicas registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas e/ou distribuídas pelo Gestor e/ou por pessoas a ela relacionadas, caracterizados como ativos com conflito de interesse, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472 e do Parágrafo 2º do Artigo 1º do Regulamento, a exclusivo critério do Gestor, desde que observadas as seguintes condições: **(a)** os ativos somente poderão ser adquiridos em mercado organizado; **(b)** quando adquiridos em mercado secundário, os ativos somente poderão ser adquiridos dentro de condições de mercado ou em ambiente de central counterparty (CCP); **(c)** quando adquiridos em mercado primário, os ativos deverão ser adquiridos dentro da estrutura do mercado de capitais, via bookbuilding, formação de preço por leilão, estrutura de segregação de responsabilidades, entre outros mecanismos admitidos pela regulamentação aplicável e, em situações em que o Fundo for investidor majoritário da oferta, deverá ser assegurado que a remuneração dos prestadores de serviço da oferta está em conformidade com aquela praticada no mercado; **(d)** o devedor dos ativos não poderá ser a própria instituição participante da oferta, o Administrador, a gestora do Fundo e/ou suas respectivas partes relacionadas, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472; **(e)** a remuneração a ser paga ao estruturador e/ou ao distribuidor deverá seguir os padrões de mercado aplicáveis aos respectivos ativos à época de sua estruturação e/ou distribuição; **(f)** a aquisição deverá seguir o disposto no Artigo 18 do Regulamento, contando com parecer elaborado pela gestora do Fundo e enviado ao Administrador, nos termos do referido Artigo.

Adicionalmente, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento, o Administrador convocará uma Assembleia Geral de Conflito de Interesses para que ocorra uma nova aprovação das matérias referentes a potenciais operações conflitadas, nos termos da regulamentação aplicável.

Portanto, os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta serão convidados a outorgar Procuração de Conflito de Interesses, para fins de deliberação favorável ou não, ou, ainda, para fins de abstenção do voto, a critério exclusivo do Investidor, por intermédio dos respectivos procuradores, na qualidade de representantes de cada Cotista, na Assembleia Geral de Conflito de Interesses, para deliberar sobre a ratificação da possibilidade de investimento pelo Fundo em certificados de recebíveis imobiliários e/ou outros valores mobiliários decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas e/ou distribuídas pelo Gestor e/ou por pessoas a ele relacionadas, caracterizados como ativos em conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472 e do artigo 1º, §2º do Regulamento, a exclusivo critério do Gestor, desde que observados os seguintes critérios de elegibilidade:

- (a) os ativos somente poderão ser adquiridos em mercado organizado;
- (b) quando adquiridos em mercado secundário, os ativos somente poderão ser adquiridos dentro de condições de mercado ou em ambiente de central counterparty (CCP);
- (c) quando adquiridos em mercado primário, os ativos deverão ser adquiridos dentro da estrutura do mercado de capitais, via bookbuilding, formação de preço por leilão, estrutura de segregação de responsabilidades, entre outros mecanismos admitidos pela regulamentação aplicável e, em situações em





- que o Fundo for investidor majoritário da oferta, deverá ser assegurado que a remuneração dos prestadores de serviço da oferta, bem como os juros remuneratórios dos CRI estão em conformidade com o praticado no mercado;
- (d) o devedor dos ativos não poderá ser a própria instituição participante da oferta, a Administradora, a gestora do Fundo e/ou suas respectivas partes relacionadas, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472;
  - (e) a remuneração a ser paga ao estruturador e/ou ao distribuidor deverá seguir os padrões de mercado aplicáveis aos respectivos ativos à época de sua estruturação e/ou distribuição;
  - (f) a aquisição deverá seguir o disposto no Artigo 18 do Regulamento, contando com parecer elaborado pela gestora do Fundo e enviado à Administradora, nos termos do referido Artigo;
  - (g) os CRI não precisarão contar com garantias específicas ou classificação de risco, devendo, no entanto contar com instituição de patrimônio separado;
  - (h) A exposição máxima deverá corresponder a 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, na data de subscrição ou aquisição dos CRI, para a totalidade dos investimentos em CRI que se enquadrem em situação de conflito de interesses; e
  - (i) os CRI deverão ter prazo máximo de 20 (vinte) anos remanescentes na data de sua subscrição ou aquisição.

A celebração da procuração pelo Investidor é **facultativa** (ou seja, não há qualquer obrigatoriedade de sua celebração pelo Investidor) e será outorgada **sob condição suspensiva de que o Investidor se torne Cotista do Fundo**. Caso celebrada, a procuração não poderá ser outorgada para o Gestor ou parte a ele vinculada.

Da referida procuração indicada no parágrafo acima constará orientação de voto permitindo que o Cotista **concorde ou não** com a aquisição, pelo Fundo em certificados de recebíveis imobiliários e/ou outros valores mobiliários decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas e/ou distribuídas pelo Gestor e/ou por pessoas a ele relacionadas, caracterizados como ativos em conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472 e do artigo 1º, §2º do Regulamento, a exclusivo critério do Gestor, observado os critérios de elegibilidade acima listados. Além disso, da procuração constará orientação de voto segregado por assunto, de modo que o Cotista poderá aprovar, reprová-lo ou se abster de votar a favor ou contra de, conforme o caso, cada uma das duas matérias elencadas na ordem do dia da Assembleia Geral de Conflito de Interesses.

**A outorga da procuração, desde que com orientação de voto favorável às matérias deliberadas na Assembleia Geral de Conflito de Interesses, constituirá expressa autorização do Cotista para que o procurador outorgado, na qualidade de representante do Cotista, aprove, na Assembleia Geral de Conflito de Interesses, a aquisição, nos termos da Instrução CVM 472 e do Regulamento, de certificados de recebíveis imobiliários e/ou outros valores mobiliários decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas e/ou distribuídas pelo Gestor e/ou por pessoas a ele relacionadas, caracterizados como ativos em conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472 e do artigo 1º, §2º do Regulamento, a exclusivo critério do Gestor, observados os critérios de elegibilidade acima listados.**

A procuração ficará válida até o encerramento da Assembleia Geral de Conflito de Interesses e poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Conflito de Interesses, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, a procuração não será outorgada de forma irrevogável e irretroatável pelo Investidor. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a respectiva procuração mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador, de forma física, no endereço: Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros ; (ii) envio de correio eletrônico (e-mail) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador, no endereço eletrônico indicado na Seção “3. Identificação do Administrador, do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta e Demais Prestadores de Serviços da Oferta”, na página 57 deste Prospecto; ou ainda, (iii) comparecimento pelo Cotista na Assembleia Geral de Conflito de Interesses para exercício do seu voto. Sendo assim, a procuração não será válida durante todo o período de duração do Fundo, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que havendo alteração significativa de Cotistas ou patrimônio líquido do Fundo haveria a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.



Será garantido aos Investidores, antes de outorgar a procuração, o acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto dispostos neste Prospecto, no Manual de Exercício de Voto de Cotistas do Fundo e nos demais Documentos da Oferta.

**EM QUE PESE A DISPONIBILIZAÇÃO DE PROCURAÇÃO PARA APROVAR A MATÉRIA LISTADA ACIMA, O ADMINISTRADOR E O GESTOR DESTACAM A IMPORTÂNCIA E RECOMENDAM A PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS NA ASSEMBLEIA GERAL DE CONFLITO DE INTERESSES, TENDO EM VISTA QUE TAL MATÉRIA É DE COMPETÊNCIA PRIVATIVA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472.**

Para mais informações veja a seção “5. Fatores de Risco” em Especial o Fator de Risco “Risco de Conflito de Interesses” na página 110 deste Prospecto.

### Principais Prestadores de Serviço do Fundo

#### Administrador, Custodiante e Escriturador

O Fundo é administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016.

#### Breve Histórico

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

### NOSSOS SERVIÇOS



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

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

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

#### Principais Atribuições do Administrador

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



observadas **(i)** as recomendações do Gestor, e **(ii)** as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Ainda, cabe ao Administrador **(i)** providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas de eventuais bens imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários (a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais; **(ii)** manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem (a) os registros de cotistas e de transferência de cotas de emissão do Fundo; (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas; (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do(s) representante(s) dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços previstos nos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472 que, eventualmente, venham a ser contratados; **(iii)** celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo; **(iv)** receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo; **(v)** custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo, se necessárias, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo; **(vi)** manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos Alvo e Outros Ativos adquiridos com recursos do Fundo; **(vii)** no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II por até 5 (cinco) anos contados do término do procedimento; **(viii)** dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, o Capítulo VII da Instrução CVM 472; **(ix)** manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo; **(x)** assegurar que as restrições estabelecidas pelo Artigo 7º da Lei 8.668/93 sejam registradas no registro de imóveis, e que as qualificações do imóvel e dos direitos de propriedade do Fundo incluam as ressalvas de que trata o Artigo 32, inciso II, da Instrução CVM 472; **(xi)** observar e cumprir as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; **(xii)** pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso no cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM 472, bem como por quaisquer outras autoridades reguladoras, nos termos da legislação e regulamentação aplicável; **(xiii)** controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da carteira de investimentos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros; **(xiv)** manter contratado um auditor independente; **(xv)** elaborar e apresentar as demonstrações financeiras do Fundo de acordo com o Regulamento e a regulamentação aplicável; **(xvi)** transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador; **(xvii)** empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando, inclusive, as medidas judiciais e/ou extrajudiciais cabíveis; **(xviii)** solicitar, se for o caso, a admissão das cotas de emissão do Fundo à distribuição e negociação em mercados administrados e operacionalizados pela B3; **(xix)** deliberar sobre a emissão de novas cotas pelo Fundo dentro do limite do Capital Autorizado, conforme orientação e recomendação do Gestor, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos da legislação vigente; **(xx)** realizar amortizações de Cotas e/ou distribuições de lucros, conforme orientação e recomendação do Gestor e nos termos do Regulamento; e **(xxi)** contratar as empresas responsáveis pela elaboração de laudos de avaliação, desde que aprovadas pelo Gestor.

## **Gestor**

### Breve Histórico

O Fundo é gerido pela XP Vista Asset Management Ltda., sociedade empresária limitada com sede Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), CEP 04543-907, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013, e inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98.

O Gestor é uma empresa do Grupo XP, que reúne a experiência e a flexibilidade de uma gestora especialista e independente com a estrutura de um grupo financeiro. Fundado em 2006, o Gestor conta com profissionais



experientes no mercado financeiro. Focado na gestão de fundos de investimento, o Gestor possui mais de R\$ 38.000.000.000,00 (trinta e oito) bilhões sob gestão.

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

O Gestor possui uma experiente equipe, estruturada de forma para implementar diferentes estratégias de investimento, por meio de fundos de renda variável, renda fixa local e global, multimercados, fundo de fundos local e global, estruturados, imobiliários e veículos exclusivos.

## Processo de Investimento

### Gestão Ativa



A gestão da carteira de ativos financeiros do Fundo desempenhada pelo Gestor consiste na gestão profissional dos Ativos Alvo e dos Outros Ativos, de forma ATIVA E DISCRICIONÁRIA, nos termos estabelecidos no Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros, no Regulamento do Fundo, no Contrato de Gestão e na regulação vigente.

A gestão do Fundo desempenhada pelo Gestor é exercida por profissional devidamente habilitado e autorizado pela CVM para o exercício da atividade de gestão de recursos de terceiros, sendo certo que os profissionais que exercem tal atividade são devidamente certificados pela ANBIMA.

**SOBRE O PROCESSO DE INVESTIMENTO DESEMPENHADO PELO GESTOR EM SUA GESTÃO ATIVA, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE DISCRICIONARIEDADE DE INVESTIMENTO PELO GESTOR” CONSTANTE NA PÁGINA 112 DESTE PROSPECTO.**

Sumário da Experiência Profissional do Gestor

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

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



- Pedro Carraz: Sócio do Grupo XP, é responsável pela originação e gestão do fundo de *shopping centers* do núcleo de Fundos Estruturados da XP Asset Management. Possui mais de 11 anos de experiência no mercado imobiliário, tendo trabalhado na BRMalls durante 9 anos e meio, desde a criação da empresa em 2007. Passou pelas áreas de finanças corporativas, orçamento, operações, novos negócios e M&A, tendo participado de diversas operações estruturadas de financiamento, compra de terrenos, desenvolvimento de projetos e aquisições / vendas de ativos. Foi responsável pelas áreas financeira e comercial do Shopping Tijuca entre 2011 e 2012. É formado em Engenharia de Produção PUC-RJ e possui a certificação CGA pela ANBIMA.
- Felipe Teatini: Responsável pelo acompanhamento da performance e gestão dos *shopping centers*. Iniciou sua carreira em 2007 na SDA Gestão de Recursos, empresa especializada na gestão de fundos multimercado onde ficou por 7 anos. Em 2013 foi para a Vinci Partners onde trabalhou nas áreas de *back office* e *wealth management* da gestora por 2 anos. Em 2015 ingressou na BRMalls onde ficou por quase 3 anos na área de finanças corporativas, sendo responsável pela gestão do caixa e endividamento da Cia. No último ano atuou na equipe comercial do Shopping Jardim Sul em São Paulo/SP. É formado em Relações Internacionais pela UNESA (2011).
- Evandro Santos: Responsável pela gestão de fundos de CRI. Iniciou sua carreira na área de Modelagem e Precificação do Banco BTG Pactual. Foi *Associate* da Captalys Companhia de Investimentos na área de Análise de Crédito para pequenas e médias empresas. Ingressou na XP Investimentos em 2017, inicialmente responsável pela modelagem e precificação dos ativos das mesas de trading de Renda Fixa e Crédito Privado. É formado em Engenharia Eletrônica pelo Instituto Militar de Engenharia (IME-RJ) e possui a Certificação de Gestores da Anbima (CGA).
- Lucas Paravizo: Responsável pela controladoria dos fundos imobiliários da XPG. Possui mais de 8 anos de experiência em mercado de capitais com foco em imobiliário, tendo atuado por 2 anos como consultor na área de *Internal Audit Risk and Compliance Services* (IARCS) com foco em *Major Projects Advisory* (MPA) na KPMG e por 6 anos na área de Informações Gerenciais da RB Capital, com experiência em Societário, Fiscal, Controladoria, Gestão Financeira e Captação, Planejamento Estratégico, Orçamento e controle, Securitização, Gestão de Fundos e processos de M&A. É formado em Administração pela Universidade Federal de Viçosa (UFV), com MBA em Gestão Financeira, Controladoria e Auditoria pela Fundação Getúlio Vargas (FGV-SP).
- Samuel Evangelista: Responsável pela estruturação de ativos e fundos no núcleo de Fundos Estruturados da XPG. Possui mais de 4 anos de experiência no mercado financeiro, tendo trabalhado na RB Capital durante esse período. Passou um ano e meio na área de fundos de crédito estruturado e renda fixa no controle, análise, precificação e gerenciamento do portfólio de fundos. Também trabalhou na área de investimentos proprietários da RB Capital por mais de dois anos e meio na análise e estruturação de novos negócios com foco em projetos imobiliários e de infraestrutura, desde a modelagem financeira, interface com parceiros até estrutura fiscal, comitês de investimento e contratos da operação. É formado em Engenharia Mecânica-Aeronáutica pelo Instituto Tecnológico de Aeronáutica (ITA-SP).
- Larissa Gavioli: Responsável pela área de Engenharia da XP Asset Management. Iniciou sua carreira em 2011 na Cassol Pré-Fabricados, atuando na área de produção de empreendimentos de grande porte (shoppings, supermercados e galpões logísticos). Em 2012 foi para Construtora Rossi, onde atuou por quatro anos na área de planejamento físico e financeiro de obras residenciais e comerciais, desde o lançamento e estudo de viabilidade do empreendimento até o controle mensal da produção e reporte à diretoria da eficiência no uso de recursos e previsibilidade no resultado final do negócio. É formada em Engenharia Civil pela UFPR.
- Danilo Romeu: Responsável pela controladoria dos ativos de “tijolo” da XP Asset Management. Profissional com 10 anos de experiência na área de planejamento financeiro e controle, sendo 6 deles no setor de *Real Estate*. Em 2011, ingressou na Cipasa Desenvolvimento Urbano, onde atuou por 5 anos na área de planejamento financeiro e controle, sendo 2 deles como gerente e responsável pela reestruturação financeira da companhia, análise de viabilidade econômica dos projetos e estudos de M&A. É formado em Administração de Empresas com ênfase em Finanças pela FECAP e possui MBA em Gestão Financeira, Controladoria e Auditoria pela FGV.



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

#### Principais Atribuições do Gestor

No âmbito do Fundo, o Gestor é o responsável por decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Alvo e Outros Ativos, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável e no Regulamento. São atribuições do Gestor, conforme artigo 4º do Regulamento, a realização das seguintes atividades: **(a)** originação, análise, estruturação e diligência de investimentos em Ativos Alvo e Outros Ativos para o Fundo; **(b)** assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos Alvo e Outros Ativos, em nome do Fundo, de acordo com a Política de Investimento e o disposto na regulamentação aplicável; **(c)** gerenciamento de processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos Alvo do Fundo, a ser executada por meio de terceiros contratados pelo Fundo; **(d)** monitoramento de investimentos do Fundo em Ativos Alvo e em Outros Ativos; **(e)** execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos Alvo e Outros Ativos detidos pelo Fundo; **(f)** elaboração de propostas de investimento, reinvestimento e/ou desinvestimento relacionadas a Ativos Alvo e/ou Outros Ativos para discussão interna, entre os membros de sua equipe; **(g)** elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos a ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo; **(h)** realização de propostas de emissão de novas cotas de emissão do Fundo ao Administrador, dentro do limite do Capital Autorizado, ou à Assembleia Geral de Cotistas, quando sujeitas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento; **(i)** votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Alvo e Outros Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo; **(j)** observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; **(k)** solicitar ao Administrador a convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre itens que julgar necessário; **(l)** aprovar a empresa especializada e/ou especialista a ser contratada para a elaboração do laudo de avaliação, conforme aplicável; **(m)** enviar ao Administrador, sempre que solicitado, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do Fundo, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos; e **(n)** transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor.

#### **Taxa de Administração**

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades do Administrador, do Gestor, do Escriturador e do Custodiante, o Fundo pagará ao Administrador uma taxa de administração equivalente a 1,00% (um inteiro por cento) ao ano sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, assegurado o valor mínimo equivalente a R\$40.000,00 (quarenta mil reais) por mês.

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

A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente, mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Os tributos incidentes sobre a Taxa de Administração serão arcados pelos seus respectivos responsáveis tributários, conforme definidos na legislação tributária aplicável. A Taxa de Administração será devida ao Administrador, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

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



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

#### Remuneração do Gestor

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

#### Remuneração do Escriturador de Novas Cotas

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

#### Remuneração do Custodiante

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

#### **Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo**

Os prestadores de serviço do Fundo deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia, destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, descredenciamento pela CVM e liquidação extrajudicial (exclusivamente em relação ao Administrador), observando o disposto na legislação e regulamentação aplicável, bem como as disposições constantes do Capítulo IV do Regulamento. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e mediante prévia consulta ao Gestor, poderá alterar livremente os prestadores de serviços do Fundo, quais sejam, o Auditor Independente, a Instituição Escrituradora e o Custodiante, observadas as disposições do Regulamento.

#### **Assembleia Geral de Cotistas**

Nos termos da Instrução CVM 472 e do Regulamento, compete privativamente à assembleia geral deliberar sobre: **(a)** demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador; **(b)** emissão de novas cotas, salvo se o regulamento do fundo dispuser sobre a aprovação da emissão pelo administrador; **(c)** alteração do Regulamento; **(d)** destituição e/ou substituição do Administrador, bem como sobre a escolha de seu substituto; **(e)** destituição do Gestor, bem como sobre a escolha de seu substituto; **(f)** fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; **(g)** dissolução e liquidação do Fundo quando não prevista e disciplinada no Regulamento; **(h)** eventuais reavaliações dos ativos integrantes da carteira do Fundo, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável; **(i)** alteração do prazo de duração do Fundo; **(j)** alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação; **(k)** apreciação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo; **(l)** alteração da Política de Investimento do Fundo; **(m)** aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável; **(n)** alteração da Taxa de Administração.

A Assembleia Geral de Cotistas instalar-se-á com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista e as deliberações serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, correspondendo cada cota de emissão do Fundo a 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal realizada na forma do artigo 31 do Regulamento., exceto com relação às matérias previstas nas alíneas “c”, “d”, “f”, “g”, “k”, “m”, e “n” acima, conforme tabela abaixo:

<b>Deliberação</b>	<b>Quórum de aprovação</b>
(a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;	Maioria simples de votos dos Cotistas presentes
(b) emissão de novas cotas, salvo se o regulamento do fundo dispuser sobre a aprovação da emissão pelo administrador	Maioria simples de votos dos Cotistas presentes
(c) alteração do Regulamento	(i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, <b>ou</b> (ii) 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo tiver menos de 100 (cem) Cotistas.
(d) destituição e/ou substituição do Administrador	(i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100



	(cem) Cotistas, <b>ou</b> (ii) 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo tiver menos de 100 (cem) Cotistas.
(e) destituição do Gestor, bem como sobre a escolha de seu substituto;	Maioria simples de votos dos Cotistas presentes
(f) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;	(i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, <b>ou</b> (ii) 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo tiver menos de 100 (cem) Cotistas.
(g) dissolução e liquidação do Fundo quando não prevista e disciplinada no Regulamento;	(i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, <b>ou</b> (ii) 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo tiver menos de 100 (cem) Cotistas.
(h) eventuais reavaliações dos ativos integrantes da carteira do Fundo, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável	Maioria simples de votos dos Cotistas presentes
(i) alteração do prazo de duração do Fundo;	Maioria simples de votos dos Cotistas presentes
(j) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação	Maioria simples de votos dos Cotistas presentes
(k) apreciação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo	(i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, <b>ou</b> (ii) 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo tiver menos de 100 (cem) Cotistas.
(l) alteração da Política de Investimento do Fundo	Maioria simples de votos dos Cotistas presentes
(m) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável	(i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, <b>ou</b> (ii) 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo tiver menos de 100 (cem) Cotistas.
(n) alteração da Taxa de Administração.	(i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, <b>ou</b> (ii) 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das cotas emitidas, se o Fundo tiver menos de 100 (cem) Cotistas.

#### **Novas Emissões de Cotas e Capital Autorizado**

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

Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que: (i) se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e (ii) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por





referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

O Administrador não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos incisos (i) e (ii) do Parágrafo 10 acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

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

### **Política de Distribuição de Rendimentos**

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

O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes

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

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

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

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Alvo e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

### **Disponibilização do Regulamento e demais Informações do Fundo**

O Regulamento e demais informações do Fundo estão disponíveis nos sites do Gestor e do Fundos.net, a seguir indicados: (i) do Gestor: [XP Crédito Imobiliário | Relações com Investidores](https://www.xpasset.com.br/xpcreditoimobiliario/) (<https://www.xpasset.com.br/xpcreditoimobiliario/>) (neste website, na aba “Governança” e selecionar o documento desejado); e (ii) do Fundos.net: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=28516301000191> (neste website, selecionar o documento desejado).

### **Indicação dos 5 (cinco) Principais Fatores de Risco**

- Risco de Conflito de Interesses, conforme descrito à página 110 deste Prospecto;
- Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos, conforme descrito à página 103 deste Prospecto;
- Risco de Crédito, conforme descrito à página 102 deste Prospecto;
- Risco de execução das garantias atreladas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, conforme descrito à página 107 deste Prospecto; e
- Risco relativo ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras, conforme descrito à página 107 deste Prospecto.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**3. IDENTIFICAÇÃO E RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR, O  
COORDENADOR LÍDER, AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS  
PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA**

<b>Administrador</b>	<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros CEP 05425-020 - São Paulo - SP At.: Ernane Alves Divino Telefone: (11) 3030-7174 E-mail: admfundos@vortex.com.br Website: www.vortex.com.br
<b>Coordenador Líder</b>	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar CEP 04543-010, São Paulo – SP At.: Departamento de Mercado de Capitais e Departamento Jurídico Telefone: (11) 3526-1300 E-mail: dcm@xpi.com.br / juridocomc@xpi.com.br Website: www.xpi.com.br
<b>Gestor</b>	<b>XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.</b> Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição CEP 04543-907 - São Paulo - SP At.: André Masetti Telefone: (11) 4871-4358 E-mail: ri@xpasset.com.br Website: http://www.xpasset.com.br/
<b>Custodiante e Instituição Escrituradora</b>	<b>VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros CEP 05425-020 - - São Paulo - SP At.: Flavio Scarpelli Telefone: (11) 3030-7175 E-mail: controladoria@vortex.com.br / fs@vortex.com.br Website: www.vortex.com.br
<b>Assessores Legais do Gestor</b>	<b>TAUIL &amp; CHEQUER ASSOCIADO AO MAYER BROWN</b> Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 – 5º, 6º e 7º andares CEP: 04543-011 - São Paulo – SP At.: Dr. Bruno Cerqueira   João Bertanha Telefone: (11) 2504-4694   (11) 2504-4279 E-mail: bcerqueira@mayerbrown.com / jbertanha@mayerbrown.com Website: www.tauilchequer.com.br
<b>Assessores Legais do Coordenador Líder</b>	<b>STOCHE FORBES ADVOGADOS</b> Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar, Vila Olímpia CEP 04538-132 - São Paulo – SP At.: Marcos Canecchio Ribeiro Telefone: (11) 3755-5464 E-mail: mribeiro@stoccheforbes.com.br Website: www.stoccheforbes.com.br



<b>Auditor Independente do Fundo</b>	<b>ERNST &amp; YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S</b> Praia de Botafogo, nº 370, 8º andar CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ At.: Sr. Rui Borges Telefone: (11) 2573-3290 E-mail: rui.borges@br.ey.com Website: <a href="https://www.ey.com/pt_br">https://www.ey.com/pt_br</a>
--------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na Emissão mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

##### *Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder*

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

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

##### *Relacionamento do Administrador com o Gestor*

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

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

##### *Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor*

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

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção “4. Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo de Custos da Oferta”, na página 92 deste Prospecto Definitivo, não há qualquer outra remuneração a ser paga pelo Fundo ao Coordenador Líder.

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

No âmbito da Oferta, os custos e despesas da distribuição primária da Oferta serão arcados com recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária a ser paga pelos subscritores das Novas Cotas.



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

Para mais informações veja a seção “5. Fatores de Risco” em Especial o Fator de Risco “Risco de conflito de interesses” na página 110 deste Prospecto.

#### **Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes**

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

Nos termos do Ato do Administrador, foi contratado o Coordenador Líder e outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do Gestor, para prestação dos serviços de distribuição de Novas Cotas do Fundo.

A contratação do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais para realizar a distribuição pública das Novas Cotas da Emissão atende os requisitos da Instrução CVM 472 e do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração das Instituições Participantes da Oferta, deverão ser suportados com recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária a ser paga pelos subscritores das Novas Cotas.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





#### **4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

### Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

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

Quantidade de Cotas do Fundo (30/07/2021)	Patrimônio Líquido do Fundo (30/07/2021)	Valor Patrimonial das Cotas (30/07/2021)
6.567.011	629.862.293,26	95,91308637

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

Cenários	Quantidade de Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a Captação dos Recursos da Emissão(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas após a Captação dos Recursos da Emissão(*) (R\$)
1	310.655	6.877.666	664.176.205,62	96,57
2	3.106.554	9.673565	934.176.172,05	96,57
3	3.727.865	10.294.876	994.176.175,32	96,57

(\*)Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 30 de julho de 2021, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando o Montante Mínimo da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante da Oferta

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante da Oferta e a emissão das Novas Cotas do Lote Adicional

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas do Fundo em 30 de julho de 2021, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima. **PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE “5. FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO DE DILUIÇÃO IMEDIATA NO VALOR DOS INVESTIMENTOS” NA PÁGINA 114 DESTA PROSPECTO DEFINITIVO.**



### Histórico de Cotação das Cotas

A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados:

<b>Cotações Anuais - Últimos cinco anos<sup>1</sup></b>			
<b>Valor de negociação por cota (em reais)</b>			
<b>Data</b>	<b>Mín</b>	<b>Máx</b>	<b>Méd</b>
<b>2021</b>	96,36	106,50	97,83
<b>2020</b>	65,52	106,77	89,75
<b>2019</b>	90,49	103,00	97,66
<b>2018</b>	N/A	N/A	N/A
<b>2017</b>	N/A	N/A	N/A

<sup>1</sup> Até 30/07/2021

<b>Cotações trimestrais - últimos dois anos<sup>1</sup></b>			
<b>Valor de negociação por cota (em reais)</b>			
<b>Data</b>	<b>Mín</b>	<b>Máx</b>	<b>Méd</b>
<b>2º Tri 2021</b>	96,15	101,95	99,40
<b>1º Tri 2021</b>	90,49	96,90	94,69
<b>4º Tri 2020</b>	87,92	92,56	89,87
<b>3º Tri 2020</b>	82,60	90,00	86,91
<b>2º Tri 2020</b>	77,20	94,12	84,95
<b>1º Tri 2020</b>	65,52	106,77	97,33
<b>4º Tri 2019</b>	96,36	106,50	98,08
<b>3º Tri 2019</b>	96,65	97,01	96,81
<b>2º Tri 2019</b>	N/A	N/A	N/A

<sup>1</sup> Até 30/07/2021

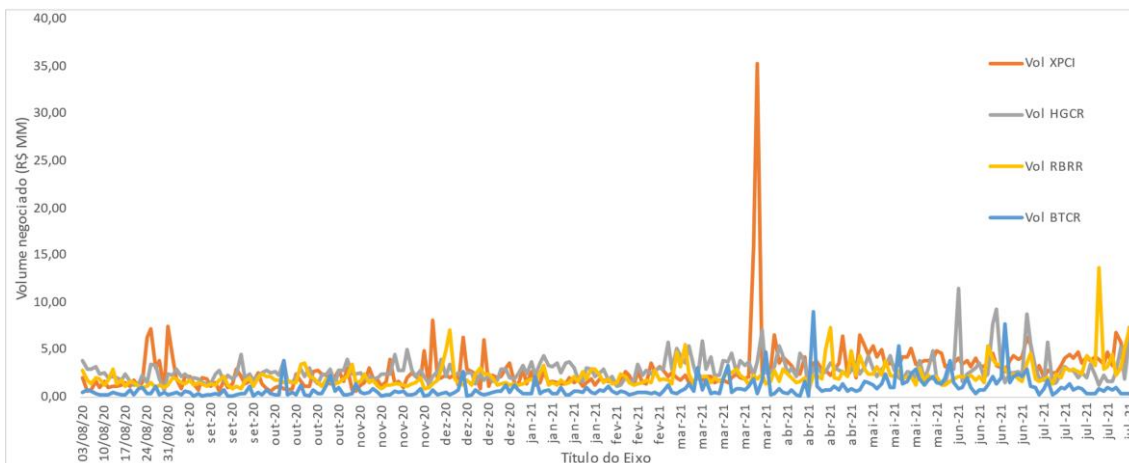


Cotações mensais - últimos seis meses <sup>1</sup>			
Valor de negociação por cota (em reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
Jul-21	98,75	103,00	101,04
Jun-21	96,95	101,95	100,48
Mai-21	98,90	100,20	99,71
Abr-21	96,15	99,73	97,93
Mar-21	93,91	96,20	95,20
Fev-21	94,02	95,87	94,97

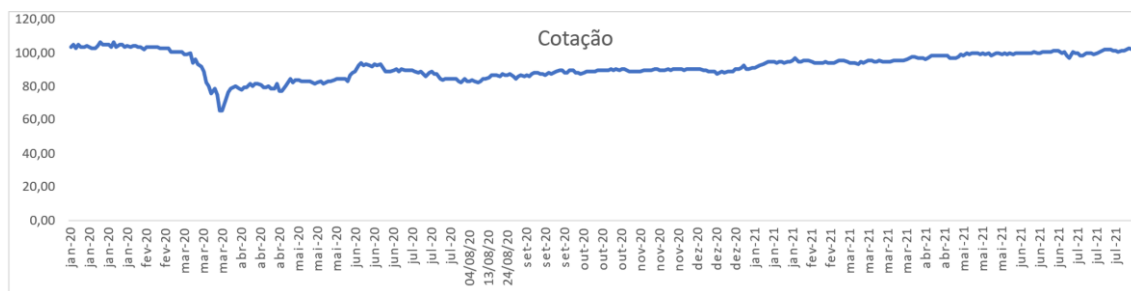
<sup>1</sup>Até 30/07/2021

- (1) Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.
- (2) Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período.
- (3) Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

Os gráficos abaixo indicam as informações acerca da liquidez das cotas do Fundo, incluindo o histórico do volume de negociações, além dos dados comparativos em relação a outros fundos com características semelhantes:



Fonte: Gestor



Fonte: Gestor

### Dados sobre emissões anteriores do Fundo

O Fundo já realizou duas emissões de Cotas, conforme as informações abaixo detalhadas:

#### Primeira emissão

O Fundo realizou a sua primeira emissão de Cotas, encerrada em setembro de 2019, por meio da qual foram ofertadas, aproximadamente, 1.000.000 (um milhão) de Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas a totalidade das Cotas então ofertadas, atingindo o montante total aproximado de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), em série única (“Primeira Emissão”).

As Cotas da Primeira Emissão foram objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM 476 e das disposições do Regulamento do Fundo referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo, sob o regime de esforços restritos (“Primeira Oferta”), com 50 (cinquenta) investidores subscrevendo as Cotas.

Na tabela abaixo estão listadas as principais alocações dos recursos da Primeira Emissão, ao analisar as informações abaixo ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Adicionalmente, a rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura:

Cod Cetip	Devedor	Emissor	Taxa Emissão	Financeiro
19C0240554	São Carlos	Cibrasec	CDI + 1,10%	10.346.072,91
19B0177968	RNI	Nova Securitização	CDI + 1,70%	7.026.884,96
18L1179520	LOG	Barigui Sec.	CDI + 1,35%	5.021.358,35
19E0311712*	JHSF	True Sec.	IPCA + 6,45%	5.361.530,51
19E0322333*	JHSF	True Sec.	CDI + 2,15%	5.074.264,82
19B0177968*	RNI	Nova Securitização	CDI + 1,70%	3.090.492,99
18L1179520*	LOG	Barigui Sec.	CDI + 1,35%	1.320.117,65
17K0161325*	Ribeira	Vert Cia Sec.	IPCA + 8,0638%	7.209.296,57
17I0181659	Pirelli	Ápice Sec.	IPCA + 6,5918%	6.431.710,31
18C0842519	WAM Gramado	Forte Sec.	IGP-M + 15,00%	2.196.350,57



Cod Cetip	Devedor	Emissor	Taxa Emissão	Financeiro
18C0842525	WAM Gramado	Forte Sec.	IGP-M + 15,00%	8.081.260,53
19I0329899*	You Inc.	Vert Cia Sec.	CDI + 4,00%	5.000.000,00
19I0330498*	You Inc.	Vert Cia Sec.	CDI + 4,50%	5.000.000,00
14C0072810*	brMalls	RB Capital Sec.	IPCA + 7,04%	435.669,86
19E0967405*	Helbor - WeWork   Ânima   Unimed	Isec Sec.	IPCA + 6,50%	10.022.102,18
19E0350573*	HM Engenharia	True Sec.	IPCA + 4,97%	8.956.700,61
17I0181659	Pirelli	Ápice Sec.	IPCA + 6,592%	4.781.136,17
17G0788003*	Tecnisa	Ápice Sec.	140% CDI	1.551.020,86
			<b>Total</b>	<b>96.905.969,84</b>

Fonte: Gestor

### Segunda emissão

O Fundo realizou segunda emissão de Cotas, encerrada em fevereiro de 2020, por meio da qual foram ofertadas, aproximadamente, 5.567.011 (cinco milhões, quinhentas e sessenta e sete mil e onze) Cotas, em classe única, com valor unitário de R\$ 97,00 (noventa e sete reais) cada, atingindo o montante total aproximado de R\$ 540.000.067,00 (quinhentos e quarenta milhões e sessenta e sete reais), em série única ("Segunda Emissão").

As Cotas da Segunda Emissão foram objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM 400 e das disposições do Regulamento do Fundo referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo, sob o regime de melhores esforços ("Segunda Oferta"), com 5.615 (cinco mil, seiscentos e quinze) investidores subscrevendo as Cotas.

Na tabela abaixo estão listadas as principais alocações dos recursos da Segunda Emissão, incluindo os recursos disponíveis no caixa do Fundo em razão de vendas no mercado secundário e/ou amortizações nos ativos que compunham a carteira do Fundo:

Cod Cetip	Devedor	Emissor	Taxa Emissão	Financeiro
19H0235501*	Rede D'Or	True Sec.	IPCA + 3,88%	56.747.996,98
19E0350573*	HM Engenharia	True Sec.	IPCA + 4,97%	27.144.549,03
19J0713628	Even	True Sec.	CDI + 1,50%	49.999.543,59
20B0817201	Prevent Senior	Gaia Sec.	IPCA + 4,82%	64.000.000,00
20B0980166	Grupo Mateus	True Sec.	IPCA + 4,70%	60.245.993,00
19I0737680	JCC Iguatemi	Habitasec	CDI + 1,30%	58.043.190,45
20B0849733	Creditas - Sênior	Vert Cia Sec.	IPCA + 5,22%	46.594.000,00



<b>Cod Cetip</b>	<b>Devedor</b>	<b>Emissor</b>	<b>Taxa Emissão</b>	<b>Financeiro</b>
19I0737681	JCC Iguatemi	Habitasec	CDI + 1,40%	39.415.694,34
20A0982855	Almeida Júnior - Nações	True Sec.	CDI + 1,25%	36.047.990,00
19L0906036	Helbor - Estoque III	Habitasec	CDI + 1,50%	31.410.488,55
20C0936929	Ânima	Isec Sec.	IPCA + 6,50%	30.055.000,00
19L0907825	Embraed	Habitasec	CDI + 3,50%	27.181.832,50
19L0838850*	Magazine Luiza	Isec Sec.	IPCA + 4,35%	14.999.943,70
20B0850705	Creditas - Mezanino	Vert Cia Sec.	IPCA + 7,268%	13.693.000,00
19C0240554	São Carlos	Cibrasec	CDI + 1,10%	10.274.163,80
19E0322333*	JHSF	True Sec.	CDI + 2,15%	9.903.533,50
19F0260959	Helbor	Habitasec	CDI + 2,15%	7.194.206,02
15F1090290*	Natura	RB Capital	IPCA + 6,54%	5.798.530,45
19L0838765*	GPA	Isec Sec.	CDI + 1,75%	5.391.918,17
			<b>Total</b>	<b>594.141.574,09</b>

Fonte: Gestor

### **Características da Oferta**

#### A Oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472, os termos e condições do Regulamento e desde que cumpridas as Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição.

#### Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Novas Cotas

Os termos e condições da Emissão e da Oferta Pública de Novas Cotas foram aprovados por meio do Ato do Administrador.

#### Montante da Oferta e Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta

O Coordenador Líder, em conjunto com os Participantes Especiais, conforme o caso, realizará a distribuição pública de, inicialmente, 3.106.555 (três milhões, cento e seis mil e quinhentas e cinquenta e cinco) de Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, em série e classe única, ao preço de R\$ 96,57 (noventa e seis reais e cinquenta e sete centavos) por Nova Cota, de acordo com os critérios definidos nos termos do artigo 41, parágrafo 4º do regulamento do Fundo, por meio do Ato do Administrador, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$ 300.000.016,35 (trezentos milhões e dezesseis reais e trinta e cinco centavos), podendo o Montante da Oferta ser (i) aumentado em virtude da distribuição do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.





### Lote Adicional

Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, o Montante da Oferta poderá ser acrescido do Lote Adicional, ou seja, ser aumentado em até 20% (vinte por cento), correspondente a um montante de até R\$ 60.000.003,27 (sessenta milhões e três reais e vinte e sete centavos), correspondente a até 621.311 (seiscentas e vinte e uma mil trezentas e onze) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador ou do Gestor.

Aplicar-se-ão às Novas Cotas do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta de tais Novas Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação.

### Distribuição parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas.

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Novas Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante da Oferta; ou (ii) de uma quantidade mínima de Novas Cotas, a ser definida a exclusivo critério do Próprio Investidor, mas que seja maior que o Montante Mínimo e menor que o Montante da Oferta.

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

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

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos e rateados entre os respectivos Investidores, na proporção das Novas Cotas integralizadas, acrescidos dos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

**Para maiores informações sobre a distribuição parcial das Novas Cotas e o não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, veja a seção “5. Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da colocação parcial do Montante da Oferta”, na página 113 deste Prospecto Definitivo.**

### Regime de distribuição das Novas Cotas

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta.

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, devendo ser respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos do item “Distribuição Parcial” acima (página 71).



### Preço de Emissão e Taxa de Distribuição Primária

O Preço de Emissão no valor de R\$ 96,57 (noventa e seis reais e cinquenta e sete centavos) e calculado de acordo com os critérios definidos nos termos do artigo 41, parágrafo 4º do regulamento do Fundo, conforme Ato do Administrador.

Adicionalmente, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a Taxa de Distribuição Primária. Dessa forma, cada Nova Cota subscrita custará R\$ 100,06 (cem reais e seis centavos) aos respectivos subscritores.

### Forma de Subscrição e Integralização

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos da B3, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação das Novas Cotas junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta serão convidados a outorgar, **de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o investidor se torne Cotista**, Procuração de Conflito de Interesses, para fins de deliberação favorável ou não, ou, ainda, para fins de abstenção do voto, a critério exclusivo do Investidor, por intermédio dos respectivos procuradores, na qualidade de representantes de cada Cotista, na Assembleia Geral de Conflito de Interesses, para deliberar sobre a ratificação da possibilidade de investimento pelo Fundo em certificados de recebíveis imobiliários e/ou outros valores mobiliários decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas e/ou distribuídas pelo Gestor e/ou por pessoas a ele relacionadas, caracterizados como ativos em conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472 e do artigo 1º, §2º do Regulamento, a exclusivo critério do Gestor, desde que observados os seguintes critérios de elegibilidade:

- (a) os ativos somente poderão ser adquiridos em mercado organizado;
- (b) quando adquiridos em mercado secundário, os ativos somente poderão ser adquiridos dentro de condições de mercado ou em ambiente de central counterparty (CCP);
- (c) quando adquiridos em mercado primário, os ativos deverão ser adquiridos dentro da estrutura do mercado de capitais, via bookbuilding, formação de preço por leilão, estrutura de segregação de responsabilidades, entre outros mecanismos admitidos pela regulamentação aplicável e, em situações em que o Fundo for investidor majoritário da oferta, deverá ser assegurado que a remuneração dos prestadores de serviço da oferta, bem como os juros remuneratórios dos CRI estão em conformidade com o praticado no mercado;
- (d) o devedor dos ativos não poderá ser a própria instituição participante da oferta, a Administradora, a gestora do Fundo e/ou suas respectivas partes relacionadas, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472;
- (e) a remuneração a ser paga ao estruturador e/ou ao distribuidor deverá seguir os padrões de mercado aplicáveis aos respectivos ativos à época de sua estruturação e/ou distribuição;
- (f) a aquisição deverá seguir o disposto no Artigo 18 do Regulamento, contando com parecer elaborado pela gestora do Fundo e enviado à Administradora, nos termos do referido Artigo;
- (g) os CRI não precisarão contar com garantias específicas ou classificação de risco, devendo, no entanto contar com instituição de patrimônio separado;
- (h) A exposição máxima deverá corresponder a 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, na data de subscrição ou aquisição dos CRI, para a totalidade dos investimentos em CRI que se enquadrem em situação de conflito de interesses; e



- (i) os CRI deverão ter prazo máximo de 20 (vinte) anos remanescentes na data de sua subscrição ou aquisição.

A aprovação do investimento pelo Fundo em certificados de recebíveis imobiliários e/ou outros valores mobiliários decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas e/ou distribuídas pelo Gestor e/ou por pessoas a ele relacionadas, caracterizados como ativos em conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472 e do artigo 1º, §2º do Regulamento, a exclusivo critério do Gestor, desde que observado os critérios de elegibilidade acima listados é necessária tendo em vista que a situação que é considerada pela regulamentação em vigor como um potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Gestor. Desse modo, a realização de tal investimento deverá ser objeto de deliberação na Assembleia Geral de Conflito de Interesses em atenção ao artigo 18, inciso XII, da Instrução CVM 472. O conflito de interesse relativo ao investimento em Ativos Conflitados somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos na Assembleia Geral de Conflito de Interesses, conforme quórum previsto no Artigo 26, inciso (xiv) do Regulamento, e no artigo 34 da Instrução CVM 472.

A outorga da procuração acima descrita, desde que com orientação de voto favorável às matérias deliberadas na Assembleia Geral de Conflito de Interesses, constituirá expressa autorização do Cotista para que o procurador outorgado, na qualidade de representante de cada Cotista, aprove, na Assembleia Geral de Conflito de Interesses, a aquisição dos Ativos Conflitados acima mencionados.

A procuração a ser disponibilizada aos Investidores conta com previsão expressa a respeito dos conflitos de interesses acima descritos a serem descaracterizados com a aprovação no âmbito da Assembleia Geral de Conflito de Interesses e ao respectivo conteúdo informacional que os descrevam, conforme disposto na presente seção do Prospecto.

A procuração assegurará a possibilidade de orientação de voto contrário pelos Investidores às propostas objeto das deliberações acima, inclusive com orientação de voto segregada para cada deliberação.

A procuração ficará válida até o encerramento da Assembleia Geral de Conflito de Interesses e poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Conflito de Interesses, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, a procuração não será outorgada de forma irrevogável e irretroatável pelo Investidor. Sendo assim, a procuração não será válida durante todo o período de duração do Fundo, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que havendo alteração significativa de Cotistas ou patrimônio líquido do Fundo haveria a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.

A celebração da procuração pelo Investidor é facultativa (ou seja, não há qualquer obrigatoriedade de sua celebração pelo Investidor) e será outorgada sob condição suspensiva de que o Investidor se torne Cotista do Fundo. Caso celebrada, a procuração não poderá ser outorgada para o Gestor ou parte a ele vinculada.

**Será garantido aos Investidores, antes de outorgar a procuração, o acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto dispostos neste Prospecto, no Manual de Exercício de Voto de Cotistas do Fundo e nos demais Documentos da Oferta. Desse modo, a procuração será outorgada por Investidor que teve acesso aos referidos elementos informativos.**

**EM QUE PESE A DISPONIBILIZAÇÃO DE PROCURAÇÃO PARA APROVAR A MATÉRIA ACIMA, O ADMINISTRADOR E O GESTOR DESTACAM A IMPORTÂNCIA E RECOMENDAM A PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS NA ASSEMBLEIA GERAL DE CONFLITO DE INTERESSES, TENDO EM VISTA QUE TAIS MATÉRIAS SÃO DE COMPETÊNCIA PRIVATIVA DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472.**

#### Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo

A Aplicação Mínima Inicial por Investidor é de 104 (cento e quatro) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 10.043,28 (dez mil e quarenta e três reais e vinte e oito centavos) por Investidor sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observado que o valor exato será calculado e atualizado a partir da fixação



do Preço de Emissão previamente à divulgação do Anúncio de Início, e R\$ 10.406,24 (dez mil e quatrocentas e seis reais e vinte e quatro centavos) considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 80 deste Prospecto Definitivo, e na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 71 deste Prospecto Definitivo, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Não há limite máximo de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo, sendo possível a subscrição da integralidade das Novas Cotas por um único investidor, respeitado o Montante da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Novas Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

#### Características, vantagens e restrições das Novas Cotas

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

Todas as Cotas, independentemente da Data de Liquidação, conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.

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

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

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

#### Público Alvo

A Oferta é destinada aos Investidores Institucionais e aos Investidores Não Institucionais.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

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



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

#### Direito de Preferência

É assegurado aos Cotistas, detentores de Novas Cotas de emissão do Fundo no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para subscrição de Novas Cotas, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

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

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à Instituição Escrituradora, observados os prazos e os procedimentos operacionais da Instituição Escrituradora, conforme o caso, e não perante o Coordenador Líder, em qualquer uma das seguintes agências especializadas da Instituição Escrituradora:

#### **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º, Pinheiros,

CEP 05.425-020 - São Paulo - SP

At.: Ernane Alves Divino

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: [escrituracao@vortex.com.br](mailto:escrituracao@vortex.com.br)

Website: [www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio da Instituição Escrituradora, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escrituradora, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pela Aplicação Mínima Inicial; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta observados os termos e condições descritos na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial, Subscrição Condicionada e Liquidação da Oferta”, na página 82 e seguintes deste Prospecto.



A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e da Instituição Escriuradora, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e à Instituição Escriuradora, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo, (b) do Administrador; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; (e) da CVM; (f) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade remanescente para subscrição pelos Investidores.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas. Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, este recibo não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata*, bem como ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

**É RECOMENDADO, A TODOS OS COTISTAS, QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.**

#### Pedidos de Subscrição

Durante o Período de Subscrição, o Investidor Não Institucional indicará no Pedido de Subscrição, entre outras informações, o volume financeiro que pretende subscrever em Novas Cotas.

#### Período de Colocação

Sem prejuízo do Período de Subscrição e do Período de Exercício do Direito de Preferência, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 52 da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

#### Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Novas Cotas Lote Adicional.

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.



**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “5. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 113 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

#### Plano de Distribuição

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

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais;
- (ii) após o registro da Oferta, bem como a disponibilização deste Prospecto Definitivo e a divulgação do Anúncio de Início, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão enviados para a ciência da CVM, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019, em até 1 (um) Dia Útil contado de sua utilização ou previamente à sua utilização, conforme o caso;
- (iv) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais cotistas não se aplica a Aplicação Mínima Inicial;
- (v) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no primeiro Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (vi) as Instituições Participantes da Oferta não aceitarão Pedidos de Subscrição e/ou ordens de investimento de Novas Cotas, cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência;
- (vii) durante o Período de Subscrição (a) as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, e (b) exclusivamente o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, considerando, em todos os casos, o valor da Aplicação Mínima Inicial;
- (viii) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional”, na página 78 deste Prospecto Definitivo;
- (ix) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme disposto na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional”, na página 80 deste Prospecto Definitivo;



- (x) no mínimo, 10% (dez por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas) remanescentes após o Exercício do Direito de Preferência, serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas;
- (xi) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor;
- (xii) concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (xiii) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização deste Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (xiv) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, observados o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional e o Critério de Colocação da Oferta Institucional, conforme o caso, deverão assinar o respectivo Boletim de Subscrição e o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento e Pedidos de Subscrição, a critério do Administrador e do Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do termo de adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar deste Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da Taxa de Administração e da Taxa de Performance devidas ao Administrador e ao Gestor, respectivamente, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito; e
- (xv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas da Emissão.

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

#### Oferta Não Institucional

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

No mínimo, 10% (dez por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas) remanescentes após o exercício do Direito de Preferência serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada





à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional que, eventualmente, vierem a ser emitidas.

O Investidor Não Institucional, ao efetuar o(s) Pedido(s) de Subscrição, deverá indicar, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial, os procedimentos e normas de liquidação da B3 e o quanto segue:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “5. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 113 DESTES PROSPECTOS;**
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Subscrição condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 71 deste Prospecto Definitivo;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou do Pedido de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio observado o disposto na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 80 deste Prospecto;
- (iv) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso (iii) acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, até às 11:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Subscrição será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta;
- (v) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Subscrição e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 85 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 80 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração; e
- (vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Novas Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.



Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (iv) acima, e na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 85 deste Prospecto Definitivo.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “5. FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 99 A 114 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS NOVAS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA SUBSCRIÇÃO POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.**

#### Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao percentual das Novas Cotas remanescentes, após o atendimento do Direito de Preferência, serão prioritariamente destinados à Oferta Não Institucional, todos os Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva, sendo uma das modalidades de alocação da B3 que consiste na alocação unitária de cotas por ordem e por investidores de maneira sucessiva e em rodadas até que: (i) se aloquem todas as cotas disponíveis ou (ii) sejam atendidas todas as ordens em sua integralidade ou (iii) não haja cotas suficientes na última rodada de alocações unitárias para todos os investidores remanescentes, dos três o que ocorrer primeiro, do percentual das Novas Cotas remanescentes após o atendimento do Direito de Preferência e Montante Adicional prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem indicado no seu Pedido de Subscrição o interesse pelas Novas Cotas remanescentes, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas. A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Subscrição poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada, conforme indicada no Pedido de Subscrição.

#### Oferta Institucional

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



- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “5. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 113 DESTE PROSPECTO;**
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de intenções de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão conforme previsto na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 71 deste Prospecto Definitivo;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas intenções de investimento;
- (v) até a Data de Liquidação da Oferta, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 15:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) acima, e na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 85 deste Prospecto Definitivo.

#### Critério de Colocação da Oferta Institucional

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

#### Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata*, bem como da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata*, bem como da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente



negociadas na B3. Com relação ao tratamento de recibo de Novas Cotas relacionado aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Direito de Preferência” e na página 75 deste Prospecto Definitivo.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, (sem considerar as eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “5. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 113 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

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

#### Distribuição Parcial, Subscrição Condicionada e Liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo o Critério de Colocação da Oferta Institucional e o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, conforme o caso, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM nº 400/03.

Com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, das ordens de investimento recebidas dos Investidores Institucionais, e dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação de Ordens, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto neste Prospecto, verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Montante da Oferta foi atingido e eventual emissão e quantidade de Novas Cotas do Lote Adicional; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. Até o final do dia do Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final da Alocação.

No caso de captação abaixo do Montante da Oferta, mas acima do Montante Mínimo da Oferta, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência, a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja distribuição da integralidade do Montante da Oferta ou de quantidade mínima de Novas Cotas que não foi atingida pela Oferta, este Cotista não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Cotista já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Anúncio de Encerramento da Oferta. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Montante da Oferta, mas acima do Montante Mínimo da Oferta, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Subscrição ou ordens de investimento,



condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja distribuição da integralidade do Montante da Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores eventualmente já depositados serão devolvidos aos Investidores acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados do Anúncio de Encerramento da Oferta. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

No caso de captação abaixo do Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Cotistas que tenham exercido seu Direito de Preferência e aos Investidores da Oferta, conforme o caso, os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo relacionados aos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos referidos Cotistas ou Investidores, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Novas Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

Assim, na data do Procedimento de Alocação de Ordens, será definido pelo Coordenador Líder o valor efetivamente colocado na Oferta.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas. Esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Subscrição e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação, observados os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à Instituição Escriuradora em até 5 (cinco) Dias Úteis imediatamente subsequentes à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto à Instituição Escriuradora ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver os recursos aos Investidores eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo relacionados aos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

#### Coordenador Líder

O Grupo XP é uma plataforma tecnológica de investimentos e de serviços financeiros, que tem por missão transformar o mercado financeiro no Brasil e melhorar a vida das pessoas.

A XP foi fundada em 2001, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, Brasil, como um escritório de agentes autônomos de investimentos com foco em investimentos em bolsa de valores e



oferecendo educação financeira para os investidores, vindo a tornar-se uma corretora de valores em 2007.

Com o propósito de oferecer educação e de melhorar a vida das pessoas por meio de investimentos independentes dos grandes bancos, a XP Investimentos vivenciou uma rápida expansão.

Em 2017, o Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária no Grupo XP, de 49,9%, reafirmando o sucesso de seu modelo de negócios.

Em dezembro de 2019, a XP Inc., sociedade holding do Grupo XP, realizou uma oferta inicial de ações na Nasdaq, sendo avaliada em mais de R\$78 bilhões à época.

O Grupo XP tem as seguintes áreas de atuação: (i) corretora de valores, que inclui serviços de corretagem e assessoria de investimentos para clientes pessoa física e jurídica, coordenação e estruturação de ofertas públicas e, além disso, possui uma plataforma de distribuição de fundos independentes com mais de 590 fundos de 150 gestores; (ii) gestão de recursos, com mais de R\$94 bilhões de reais sob gestão em suas diferentes gestoras especializadas, sob a marca “XP Asset”, que oferece fundos de investimentos em renda fixa, renda variável, fundos de investimentos imobiliários e outros fundos de investimento estruturados; e (iii) mercado de capitais, que engloba um portfólio completo de serviços e soluções para adequação de estrutura de capital e assessoria financeira. Além da marca “XP” ([www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br)), o Grupo XP ainda detém as marcas “Rico” ([www.rico.com.vc](http://www.rico.com.vc)) e “Clear” ([www.clear.com.br](http://www.clear.com.br)).

Em 9 de novembro de 2020, o Grupo XP contava com mais de 2.645.000 clientes ativos e mais de 7.000 Agentes Autônomos em sua rede, totalizando R\$563 bilhões de ativos sob custódia, e com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Miami, Nova Iorque, Londres e Genebra.

#### Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos

A área de mercado de capitais atua com presença global, oferecendo a clientes corporativos e investidores uma ampla gama de produtos e serviços por meio de uma equipe altamente experiente e dedicada aos seguintes segmentos: Dívida local (Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, CRI, CRA, CDCA, FIDC, LF), Dívida Internacional (Bonds), Securitização, Equity Capital Markets, M&A, Crédito Estruturado, Project Finance e Development Finance.

No segmento de renda fixa e híbridos, a XP apresenta posição de destaque ocupando o primeiro lugar no Ranking Anbima de Distribuição de Fundo de Investimento Imobiliário, tendo coordenado 32 ofertas que totalizaram R\$ 10,2 bilhões em volume distribuído, representando 59,1% de participação nesse segmento até Novembro 2020. Ainda no Ranking Anbima Distribuição de Renda Fixa, detém a 1ª colocação nas emissões de CRA e 2ª colocação nas emissões de CRI. Na visão consolidada que engloba debêntures, notas promissórias e securitização, a XP está classificada em 2º lugar, tendo distribuído R\$ 2,7 bilhões em 24 operações no período.

Em renda variável, a XP oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações. A condução das operações é realizada em âmbito global com o apoio de uma equipe de equity sales presente na América do Norte, América Latina e Europa e de uma equipe de equity research que cobre mais de 45 empresas de diversos setores. Em 2019, a XP atuou de forma ativa no segmento de Equity Capital Markets atuando como assessora do Grupo CB na estruturação da operação de R\$2,30 bilhões que alterou a estrutura societária da Via Varejo; follow-on da Petrobras no valor de R\$7,30 bilhões; follow-on da Light no valor de R\$2,5 bilhões; IPO da Afya no valor de US\$250 milhões; follow-on da Movida no valor de R\$832 milhões; follow-on da Omega Geração no valor de R\$830 milhões; IPO da Vivara no valor de R\$2.041 milhões; follow-on de Banco do Brasil no valor de R\$5.837 milhões; follow-on de LOG Commercial Properties no valor de R\$637 milhões; IPO da C&A no valor de R\$1.627 milhões de reais e no IPO do Banco BMG no valor de R\$1.391 milhões, follow-on de Cyrela Commercial Properties no valor de R\$760 milhões; IPO da XP Inc. no valor de R\$9.276 milhões e no follow-on de Unidas no valor de R\$1.837 milhões. Ademais, nos anos de 2016, 2017 e 2018 a XP foi líder em alocação de varejo em ofertas de renda variável, responsável por alocar o equivalente a 72,2%, 53,4% e 64,1%, respectivamente, do total de ativos de renda variável alocados nos referidos anos.



Adicionalmente, possui uma equipe especializada para a área de fusões e aquisições da XP Investimentos, oferecendo aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias.

#### Formador de Mercado

O Coordenador Líder recomendou ao Fundo a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM 384, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

O Fundo não possui, na data de emissão das Cotas, prestador de serviços de formação de mercado.

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

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

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

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos



relacionados aos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Subscrição comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos acrescidos dos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

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

Caso seja verificada divergência de informações constantes deste Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização pelo investidor, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

#### Registro na CVM

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº [•], em [•] de [•] de 2021, nos termos da Instrução CVM 400, Instrução CVM 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes. O pedido de registro automático da Oferta foi requerido à CVM em 06 de agosto de 2021.

#### Negociação e Custódia das Novas Cotas no Mercado

As Novas Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no DDA, administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3. Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata*, bem como da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata*, bem como da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.





Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

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

#### Inadequação de investimento

O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em Novas Cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as Novas Cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas Novas Cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Novas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “5. Fatores de Risco”, nas páginas 99 a 114 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR NOVAS COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

#### **Contrato de Distribuição**

##### Regime de Distribuição das Novas Cotas

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definidas), sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

##### Condições Precedentes

O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder está condicionado, mas não limitado, ao atendimento de todas as seguintes Condições Precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil anteriormente à concessão do registro da Oferta pela CVM, observado que o cumprimento de tais Condições Precedentes deverá ser mantido até a Data de Liquidação da Oferta, quando serão novamente verificadas pelo Coordenador Líder:

- i. negociação, preparação e formalização de toda documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder e ao Gestor, elaborada pelos assessores legais, incluindo o Prospecto, o material de *marketing* a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Novas Cotas a investidores, fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes (“**Documentação da Oferta**”);
- ii. obtenção do registro das Novas Cotas, conforme o caso, para distribuição no mercado primário no DDA e negociação e liquidação no mercado secundário nos ambientes administrados e operacionalizados pela B3, conforme acordado entre as partes;
- iii. fornecimento pelo Administrador e pelo Gestor, em tempo hábil, ao Coordenador Líder e aos assessores legais, de todos os documentos necessários para a comprovação de que (a) o Fundo



- está apto para a realização da Oferta e (b) os representantes do Administrador possuem poderes para formalizar a respectiva Documentação da Oferta;
- iv. fornecimento pelo Gestor e pelo Administrador, em tempo hábil, ao Coordenador Líder, de todos documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, nos termos deste Contrato, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, sendo que o Fundo e o Gestor serão individualmente responsáveis pela veracidade, validade, completude e suficiência das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos deste Contrato;
  - v. conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da due diligence jurídica elaborada pelos assessores legais exclusivamente para a análise dos poderes societários do Gestor e do Administrador, representando o Fundo, bem como do processo de back-up, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
  - vi. recebimento, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, em até 1 (um) dias útil antes da Data de Liquidação das Novas Cotas, da *legal opinion* emitida pelos assessores legais atestando (a) a legalidade da Documentação da Oferta em relação às normas aplicáveis, (b) que o Fundo está devidamente autorizado a realizar a Oferta e (c) que os representantes do Administrador e do Gestor possuem poderes necessários para formalizar a Documentação da Oferta;
  - vii. obtenção pelo Fundo, pelo Gestor e pelo Coordenador Líder, suas afiliadas e demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e da Documentação da Oferta, quando aplicáveis;
  - viii. manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo condição fundamental de funcionamento;
  - ix. que, na data de início da distribuição das Novas Cotas, todas as informações e declarações relativas ao Fundo e o Gestor e constantes nos documentos da Emissão sejam verdadeiras, suficientes, consistentes e corretas;
  - x. inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846/13, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act 2010*, conforme aplicável ("**Leis Anticorrupção**") pelo Fundo e pelo Administrador, pelo Gestor, suas sociedades controladoras, qualquer de suas controladas, coligadas ou sociedades que detenham participação no Administrador (diretas ou indiretas) e no Gestor;
  - xi. não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, pedido de autofalência, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas do Administrador e/ou do Gestor e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras e controladas ("**Grupo Econômico**"); (b) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico e não devidamente elidido no prazo legal; (c) propositura, por qualquer sociedade do Grupo Econômico, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (d) ingresso de qualquer sociedade do Grupo Econômico em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
  - xii. não ocorrência de alterações relevantes na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento imobiliários (inclusive em sua tributação) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar material e/ou negativamente o preço de mercado das Novas Cotas, conforme o caso, que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações assumidas;



- xiii. não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, do Administrador ou do Gestor, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou torne inviável ou desaconselhável a sua realização, de forma justificada;
- xiv. cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador e sociedades de seus respectivos Grupos Econômicos de todas as obrigações previstas na Instrução CVM 400, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Emissão objeto deste Contrato previstas na regulamentação emitida pela CVM;
- xv. cumprimento, pelo Gestor e pelo Administrador, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais documentos decorrentes deste Contrato, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- xvi. a Emissão e a Oferta deverão atender aos requisitos do Código ANBIMA, quando aplicáveis;
- xvii. inexistência de qualquer inadimplemento financeiro do Administrador, do Gestor e/ou de qualquer sociedade ou pessoa do seu Grupo Econômico perante o Coordenador Líder;
- xviii. o Fundo deve arcar com todo os custos e despesas no âmbito da Oferta que possam ser enquadrados como seus encargos e as despesas que não puderem ser enquadradas como encargos do Fundo deverão ser arcadas pelo Gestor; e
- xix. existência de total liberdade, pelo Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgação da Emissão através de qualquer meio.

Uma vez não verificadas determinadas Condições Precedentes após a concessão do registro da Oferta pela CVM e a divulgação do Anúncio de Início, o Contrato de Distribuição somente poderá ser resiliado, mediante apresentação pelas Partes à CVM de pleito de revogação da Oferta e posterior deferimento pela CVM, nos termos dos artigos 22 e 25 da Instrução CVM 400.

#### Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Emissão, o Coordenador Líder fará jus, na Data de Liquidação, a um comissionamento, a ser custeado pela Taxa de Distribuição Primária paga pelos subscritores das Novas Cotas e dividido da seguinte forma (“**Comissionamento**”):

- I. **Comissão de Coordenação e Estruturação:** a título de comissão de estruturação, o valor correspondente a 1,00% (um por cento) calculado com base no volume total da Oferta, considerando inclusive o eventual volume alocado por meio de Lote Adicional;
- II. **Comissão de Distribuição:** a título de comissão de distribuição, o valor correspondente a 2,00% (dois por cento) calculado com base no volume total da Oferta, considerando inclusive o eventual volume alocado por meio de Lote Adicional. Esta comissão poderá ser repassada, no todo ou em parte, aos Participantes Especiais que aderirem à Oferta. Não haverá nenhum incremento nos custos para os subscritores das Novas Cotas, já que toda e qualquer remuneração dos Participantes Especiais será descontada integralmente desta comissão devida ao Coordenador Líder.

O pagamento do Comissionamento acima descrito deverá ser feito à vista, em moeda corrente nacional, via Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou qualquer outro procedimento acordado entre o Coordenador Líder e o Fundo, em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Liquidação.

Nenhuma remuneração será contratada ou paga pelo Fundo ao Coordenador Líder, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência da Oferta, sem prévia anuência do Fundo e manifestação favorável da CVM.

O Coordenador Líder e os Participantes Especiais emitirão recibo do pagamento da Remuneração em até 15 (quinze) Dias Úteis da Data de Liquidação.



Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos ao Coordenador Líder, no âmbito desta Oferta serão integralmente suportados pela Taxa de Distribuição Primária, de modo que deverão acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que as Instituições Participantes da Oferta recebam tais pagamentos líquidos de quaisquer tributos, como se tais tributos não fossem incidentes (*gross-up*). Para fins da presente cláusula, sem prejuízo de quaisquer outros tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS.

#### Cópia do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, nos endereços indicados na Seção “7. Informações Relevantes” deste Prospecto Definitivo, na página 121.

#### Instituições Participantes da Oferta

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

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

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

Na hipótese de haver descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais da Oferta, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão, na Carta Convite, ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Participante Especial da Oferta deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Novas Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, devendo cancelar todas as intenções que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores, que com ele tenham realizado ordens, sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, a Participante Especial da Oferta em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição por ele coordenados. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos relacionados aos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição.



## Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

Evento	Etapa	Data prevista ( <sup>1</sup> )( <sup>2</sup> )
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e na B3	06/08/2021
2.	Obtenção do Registro da Oferta Divulgação do Anúncio de Início Divulgação deste Prospecto Definitivo Início das apresentações para potenciais Investidores ( <i>roadshow</i> )	08/09/2021
3.	Data base de identificação dos cotistas com direito de preferência	13/09/2021
4.	Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto na Instituição Escriuradora Início do Período de Subscrição (fora do Direito de Preferência)	15/09/2021
5.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	23/09/2021
6.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3 e encerramento da negociação do Direito de Preferência na Instituição Escriuradora	27/09/2021
7.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na Instituição Escriuradora Data de Liquidação do Direito de Preferência	28/09/2021
8.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.	29/09/2021
9.	Encerramento do Período de Subscrição	29/09/2021
10.	Data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens	30/09/2021
11.	Data de Liquidação da Oferta	05/10/2021
12.	Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento	08/10/2021

(<sup>1</sup>) As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.

(<sup>2</sup>) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta” e “Suspensão ou Cancelamento da Oferta”, página 85 deste Prospecto.

## Outras Informações

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão publicados e divulgados nos mesmos meios utilizados para publicação e divulgação do Anúncio de Início, conforme abaixo indicados.



O Anúncio de Início será disponibilizado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrador pela B3, está disponível aos interessados e pode ser obtido eletronicamente nas seguintes páginas da rede mundial de computadores, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400: **(i) Administrador:** website: [www.vortx.com.br](http://www.vortx.com.br) (neste website clicar em “Investidor”, depois clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida clicar em “FII XP Crédito Imobiliário” e, então, clicar em “Anúncio de Início”); **(ii) Coordenador Líder:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário Oferta Pública de Distribuição da 3ª Emissão de Novas Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Anúncio de Início”); **(iii) CVM:** [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste website, abaixo do título “Pesquisa de Dados”, acessar “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas”, clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Anúncio de Início”); **(iv) B3:** <http://www.b3.com.br> (neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, localizar “ofertas públicas de Renda Variável” e selecionar “saiba mais”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Anúncio de Início”); e **(v) Fundos.Net:** [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste website, abaixo do título “Pesquisa de Dados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Anúncio de Início”).

O Anúncio de Encerramento será disponibilizado nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da B3, da CVM e do Fundos.net, administrado pela B3, nos seguintes websites: **(i) Administrador:** website: [www.vortx.com.br](http://www.vortx.com.br) (neste website clicar em “Investidor”, depois clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida clicar em “FII Crédito Imobiliário” e, então, clicar em “Anúncio de Encerramento”); **(ii) Coordenador Líder:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário Oferta Pública de Distribuição da 3ª Emissão de Novas Cotas do Fundo” e, então, clicar em, “Anúncio de Encerramento”); **(iii) CVM:** [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste website, abaixo do título “Pesquisa de Dados”, acessar “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas”, clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Anúncio de Encerramento”); **(iv) B3:** <http://www.b3.com.br> (neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, localizar “ofertas públicas de Renda Variável” e selecionar “saiba mais”, clicar em “ofertas encerradas”, selecionar “2019” ao lado esquerdo da tela, clicar em “XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Anúncio de Encerramento”); e **(v) Fundos.Net:** [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste website, abaixo do título “Pesquisa de Dados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Anúncio de Encerramento”).

#### **Demonstrativo dos custos da Oferta.**

Os custos com a Emissão das Novas Cotas do Fundo deverão ser suportados com recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária a ser paga pelos subscritores das Novas Cotas. Eventualmente, caso a Taxa de Distribuição Primária não seja suficiente para cobrir os custos totais da Oferta, referida taxa será utilizada para pagamento, no mínimo, da remuneração do Coordenador Líder e das despesas por este incorridas na prestação dos trabalhos referentes à Emissão, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pelo Gestor.

No ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a Taxa de Distribuição Primária. Dessa forma, cada Nova Cota subscrita custará R\$ 100,06 (cem reais e seis centavos) aos respectivos subscritores.



<b>Comissões e Despesas</b>	<b>Custo Total da Oferta (R\$)</b>	<b>Custo Unitário por Cota (R\$)</b>	<b>% em Relação ao Valor Total da Oferta <sup>(1)</sup></b>
Comissão de Coordenação e Estruturação	3.000.000,00	0,97	1,00%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	320.420,59	0,10	0,11%
Comissão de Distribuição	6.000.000,00	1,93	2,00%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	640.841,17	0,21	0,21%
Assessores Legais	260.000,00	0,08	0,09%
CVM - Taxa de Registro	317.314,36	0,10	0,11%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	12.354,69	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	37.064,11	0,00	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	126.000,00	0,04	0,04%
Taxa de Evento Corporativo - Subscrição DP (Fixa)	30.886,75	0,01	0,01%
Custos de Marketing	60.000,00	0,02	0,02%
Outros Custos	25.000,00	0,01	0,01%
<b>TOTAL</b>	<b>10.829.881,67</b>	<b>3,49</b>	<b>3,61%</b>

<sup>(1)</sup> Os valores da tabela consideram o Montante da Oferta de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais). Em caso de exercício das opções de distribuição do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando o Lote Adicional.

O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Novas Cotas será descontado do valor total da Comissão de Distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Novas Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Participantes Especiais.

<sup>(2)</sup> Para mais informações sobre o cálculo e as comissões do Coordenador Líder e dos demais Participantes Especiais da Oferta, veja esta seção "4. Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição – Commissionamentos do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais", na página 89 deste Prospecto Definitivo.



### Custo Unitário de Distribuição

Preço de Emissão (R\$)	Custo por Cota (R\$)	Taxa primária de Distribuição (R\$)	% em relação ao valor unitário da Cota	Valor Líquido por Cota (R\$) <sup>(1)</sup>
96,57	3,49	3,49	3,61%	96,57

O preço a ser pago pelas Novas Cotas é líquido de comissões e de todas as despesas da Oferta, uma vez que os custos com a Emissão das Novas Cotas do Fundo deverão ser suportados com recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária a ser paga pelos subscritores das Novas Cotas. Eventualmente, caso a Taxa de Distribuição Primária não seja suficiente para cobrir os custos totais da Oferta, referida taxa será utilizada para pagamento, no mínimo, da remuneração do Coordenador Líder e das despesas por este incorridas na prestação dos trabalhos referentes à Emissão, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pelo Gestor.

### Destinação dos Recursos

Observada a Política de Investimento descrita no Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELO GESTOR**, à aquisição dos Ativos Alvo, à aquisição de Outros Ativos, bem como ao pagamento dos Encargos do Fundo, de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento e, que, na análise do Gestor possam oferecer um fluxo de caixa resiliente para o Fundo e conseqüentemente contribuir positivamente com o fluxo de rendimentos para os Cotistas, com investimentos de longo prazo.

Neste sentido, os Ativos Alvo são: **(i)** Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI e as cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; **(ii)** valores mobiliários autorizados pela Instrução CVM 472, tais como Letras de Crédito Imobiliário – LCI, Letras Hipotecárias – LH, Letras Imobiliárias Garantidas – LIG e demais valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; **(iii)** debêntures não conversíveis, cédulas de debêntures não conversíveis, notas promissórias, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; **(iv)** cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento os itens supracitados e/ou subordinação de cotas em seu patrimônio líquido; e **(v)** limitado ao valor agregado de 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo na data do respectivo investimento, cotas de outros fundos de investimento imobiliário listados ou não listados na B3.

Em caso de distribuição parcial das Novas Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, observada a ordem de preferência indicada na tabela abaixo. Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

Na data deste Prospecto, o Fundo não possui Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses.

O Fundo não possui um ativo específico, sendo caracterizado como fundo de investimento imobiliário genérico e os recursos captados por meio da Oferta serão destinados para o investimento em Ativos Alvo, ainda não definidos até a presente data





Sem prejuízo dos Ativos Alvo descritos acima, o Gestor, na data deste Prospecto, espera aplicar a integralidade dos recursos líquidos da Oferta em Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, conforme descritos abaixo, em ordem de preferência:

<b>Volume Captado</b>	<b>R\$300.000.000,00</b>
<b>Alocação Máxima em Ativos Alvo</b>	<b>100%</b>

<b>Ativos</b>	<b>Valor Estimado</b>	<b>Rentabilidade Estimada</b>	<b>Setor</b>	<b>Percentual da Operação sobre o Total da Oferta</b>	<b>Percentual Acumulado</b>
<b>CRI 1</b>	R\$ 53 milhões	IPCA + 5,75% a.a.	Transportes	17,5%	17,5%
<b>CRI 2</b>	R\$ 50 milhões	IPCA + 5,50% a.a.	Alimentos	16,5%	34,0%
<b>CRI 3</b>	R\$ 50 milhões	CDI + 4,00% a.a.	Incorporadora	16,5%	50,5%
<b>CRI 4</b>	R\$ 50 milhões	CDI + 4,15% a.a.	Incorporadora	16,5%	67,0%
<b>CRI 5</b>	R\$ 30 milhões	IPCA + 6,50% a.a.	Logístico	9,9%	76,9%
<b>CRI 6</b>	R\$ 30 milhões	IPCA + 6,65% a.a.	Logístico	9,9%	86,8%
<b>CRI 7</b>	R\$ 20 milhões	CDI + 4,50% a.a.	Incorporadora	6,6%	93,4%
<b>CRI 8</b>	R\$ 20 milhões	CDI + 3,00% a.a.	Incorporadora	6,6%	100,0%

Tabela 3. Composição estimada do pipeline de alocação do Montante da Oferta

Em caso de caso captação em montante equivalente ao Montante Mínimo da Oferta, o Gestor, na data deste Prospecto, espera aplicar os recursos líquidos captados por meio da Oferta em Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, conforme descrito abaixo:

<b>Montante Mínimo</b>	<b>R\$ 30.000.049,92</b>
<b>Alocação Máxima em Ativos Alvo</b>	<b>100%</b>

<b>Ativos</b>	<b>Valor Estimado</b>	<b>Rentabilidade Estimada</b>	<b>Setor</b>	<b>Percentual da Operação sobre o Total da Oferta</b>	<b>Percentual Acumulado</b>
<b>CRI 1</b>	R\$ 30.000.049,92	IPCA + 5,75% a.a.	Transportes	100%	100%

Tabela 4. Composição estimada do pipeline de alocação do Montante Mínimo da Oferta



Considerando que as negociações relacionadas aos ativos acima descritos estão em andamento e possuem confidencialidade, é possível que as condições finais de aquisição sejam divergentes daquelas consideradas neste Prospecto e no Estudo de Viabilidade. Nesse sentido, além das características descritas acima, devido à confidencialidade das operações que ainda estão em negociações, as demais características dos referidos ativos, bem como maiores detalhamentos das condições das operações de compra e venda, serão divulgados aos Cotistas oportunamente.

**QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

É possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no pipeline acima, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em due diligence, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta.

Os Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo poderão ou não ter, no momento de sua aquisição, garantias reais ou fidejussórias constituídas, a depender da análise e critério de seleção, de forma ativa e discricionária, do Gestor. Nesse sentido, vide os Fatores de Risco “Riscos Relacionados aos Investimentos nos Ativos Alvo” e “Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI”.

**NA DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DO GESTOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.**

Nesse sentido, os Investidores devem considerar que: (i) os potenciais Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI descritos acima ainda não podem ser considerados como Ativos Alvo pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta; e (ii) 100% (cem por cento) dos recursos a serem captados no âmbito da Oferta ainda não possuem destinação garantida.

**EM RAZÃO DA AUSÊNCIA DE ATIVOS ALVO PRÉ-DETERMINADOS FAVOR CONSULTAR OS FATORES DE RISCO “RISCO RELATIVO À INEXISTÊNCIA DE ATIVOS QUE SE ENQUADREM NA POLÍTICA DE INVESTIMENTO”; “RISCO DE DISCRICIONARIEDADE DE INVESTIMENTO PELO GESTOR”; E “RISCO DE AUSÊNCIA DE PROPOSTA VINCULANTE PARA O PIPELINE INDICATIVO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 112, 112 E 112, RESPECTIVAMENTE, DESTE PROSPECTO.**

Após o encerramento da captação do Fundo, o Gestor buscará alocar, em regime de melhores esforços, os recursos captados na Oferta conforme a hipótese de alocação e rentabilidade descritas no Estudo de Viabilidade.

Tendo em vista que a gestão do Fundo tem como vocação trabalhar ativamente na originação de Ativos Alvo, seja originação interna do próprio Gestor ou externa, quando o Gestor busca participantes do mercado de distribuição de valores mobiliários, espera-se que, ao longo dos dois primeiros meses após a captação, o Gestor já consiga alocar a totalidade dos recursos captados.

Nos termos do Estudo de Viabilidade, o Gestor considera que, de início, 30% (trinta por cento) dos recursos já sejam alocados, mais 30% (trinta por cento) serão alocados em 30 (trinta) dias e os 40% (quarenta por cento) restantes serão alocados em 60 (sessenta) dias.



A potencial aquisição de Ativos Conflitados é considerada situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Portanto, em virtude da realização da presente Oferta e como forma de viabilizar eventual aquisição de Ativos Conflitados, será realizada uma Assembleia Geral de Cotistas após o encerramento dessa Oferta, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre a ratificação da possibilidade de investimento pelo Fundo em certificados de recebíveis imobiliários e/ou outros valores mobiliários decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas e/ou distribuídas pelo Gestor e/ou por pessoas a ele relacionadas, caracterizados como ativos em conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472 e do artigo 1º, §2º do Regulamento, a exclusivo critério do Gestor, desde que observados os seguintes critérios de elegibilidade: **(a)** os ativos somente poderão ser adquiridos em mercado organizado; **(b)** quando adquiridos em mercado secundário, os ativos somente poderão ser adquiridos dentro de condições de mercado ou em ambiente de central counterparty (CCP); **(c)** quando adquiridos em mercado primário, os ativos deverão ser adquiridos dentro da estrutura do mercado de capitais, via bookbuilding, formação de preço por leilão, estrutura de segregação de responsabilidades, entre outros mecanismos admitidos pela regulamentação aplicável e, em situações em que o Fundo for investidor majoritário da oferta, deverá ser assegurado que a remuneração dos prestadores de serviço da oferta, bem como os juros remuneratórios dos CRI estão em conformidade com o praticado no mercado; **(d)** o devedor dos ativos não poderá ser a própria instituição participante da oferta, a Administradora, a gestora do Fundo e/ou suas respectivas partes relacionadas, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472; **(e)** a remuneração a ser paga ao estruturador e/ou ao distribuidor deverá seguir os padrões de mercado aplicáveis aos respectivos ativos à época de sua estruturação e/ou distribuição; **(f)** a aquisição deverá seguir o disposto no Artigo 18 do Regulamento, contando com parecer elaborado pela gestora do Fundo e enviado à Administradora, nos termos do referido Artigo; **(g)** os CRI não precisarão contar com garantias específicas ou classificação de risco, devendo, no entanto contar com instituição de patrimônio separado; **(h)** A exposição máxima deverá corresponder a 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, na data de subscrição ou aquisição dos CRI, para a totalidade dos investimentos em CRI que se enquadrem em situação de conflito de interesses; e **(i)** os CRI deverão ter prazo máximo de 20 (vinte) anos remanescentes na data de sua subscrição ou aquisição, com validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação aplicável, até o limite do patrimônio líquido do Fundo previsto na Procuração de Conflito de Interesses para cada ativo conflitado, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada. Para tanto, será disponibilizada aos Investidores uma minuta de Procuração de Conflito de Interesses que poderá ser celebrada, de forma facultativa e sob a condição de que o Investidor se torne Cotista, no mesmo ato da assinatura do Boletim de Subscrição, outorgando, assim, poderes para um terceiro representá-lo e votar em seu nome na Assembleia Geral de Cotista que deliberar sobre as referidas aquisições, nos termos descritos neste Prospecto, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o o Gestor do Fundo ou parte a eles vinculada.

A procuração ficará válida até o encerramento da Assembleia Geral de Conflito de Interesses e poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Conflito de Interesses, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, a procuração não será outorgada de forma irrevogável e irretroatável pelo Investidor. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a respectiva procuração mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador, de forma física, no endereço: Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros; (ii) envio de correio eletrônico (e-mail) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador, no endereço eletrônico indicado na Seção “3. Identificação do Administrador, do Coordenador Líder, das Instituições Participantes da Oferta e Demais Prestadores de Serviços da Oferta”, na página 57 deste Prospecto; ou ainda, (iii) comparecimento pelo Cotista na Assembleia Geral de Conflito de Interesses para exercício do seu voto. Sendo assim, a procuração não será válida durante todo o período de duração do Fundo, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que havendo alteração significativa de Cotistas ou patrimônio líquido do Fundo haveria a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.



**Será garantido aos Investidores, antes de outorgar a procuração, o acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto dispostos neste Prospecto, no Manual de Exercício de Voto de Cotistas do Fundo e nos demais Documentos da Oferta. Desse modo, a procuração será outorgada por Investidor que teve acesso aos referidos elementos informativos.**

Os recursos captados a título de Taxa de Distribuição Primária serão utilizados para reembolsar ou remunerar as partes envolvidas na Oferta, conforme custos da distribuição primária das Novas Cotas da Emissão previstos no item “Demonstrativo dos Custos da Distribuição” da Seção “4. Termos e Condições da Oferta”, na página 63 deste Prospecto. Caso após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Novas Cotas da Emissão haja algum valor remanescente decorrente do pagamento da Taxa de Distribuição Primária, tal valor será revertido em benefício do Fundo.



## **5. FATORES DE RISCO**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## FATORES DE RISCO

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

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

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

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

### **Riscos Macroeconômicos e Regulatórios**

#### **(i) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização**

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



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

#### **Riscos do Fundo**

##### **(ii) Riscos de não realização do investimento**

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

##### **(iii) Riscos de descontinuidade do investimento e descasamento de prazos**

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

##### **(iv) Riscos atrelados ao controle dos ativos investidos**

O Administrador e o Gestor desenvolvem controle e acompanhamento dos ativos do Fundo, conforme aplicável. Todavia, pode não ser possível para o Administrador e/ou o Gestor identificarem falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

##### **(v) Riscos de crédito**

Os ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos. **As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Nesse sentido, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais para fazer frente às obrigações em relação ao Fundo, caso a capacidade dos devedores em realizar pagamentos seja frustrada.**





**(vi) Risco de liquidez**

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

**(vii) Risco de concentração da carteira do Fundo**

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

**(viii) 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 Novas Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

**(ix) Risco de diluição da participação do Cotista**

No caso de realização de novas emissões de Novas Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de Novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Novas Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Novas Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

**(x) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral**

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Novas Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Novas Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Novas Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas



quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

**(xi) Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores**

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

**(xii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação**

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

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

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

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

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

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



**(xiii) Risco regulatório**

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

**(xiv) Riscos de despesas extraordinárias**

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

**(xv) Risco operacional**

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

**(xvi) Riscos de eventuais reclamações de terceiros**

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

**(xvii) Risco de desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o Administrador e Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.



**(xviii) Risco decorrente de alterações do Regulamento**

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas, conforme o previsto no item III do parágrafo 1º do artigo 26 do Regulamento. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

**(xix) Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste**

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no Regulamento, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

**Risco dos Ativos Alvo**

**5 (cinco) Principais Fatores de Risco do Ativos Alvo**

Os Ativos Alvo do Fundo, conforme descrito na seção 4 “Termos e Condições da Oferta” na subseção “Destinação dos Recursos”, nas páginas 94 e 98 deste Prospecto, estão sujeitos aos seguintes principais Fatores de Risco:

1. Risco relativo ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras, conforme página 107 deste Prospecto;
2. Risco relativo aos Certificados de Recebíveis Imobiliários, às Letras de Crédito Imobiliário e às Letras Hipotecárias, conforme página 107 deste Prospecto;
3. Risco de execução das garantias atreladas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários –CRI, conforme página 107 deste Prospecto;
4. Riscos de desvalorização dos Ativos Alvo e condições externas, conforme página 109 deste Prospecto; e
5. Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI, conforme página 108 deste Prospecto.

**(xx) Riscos relacionados aos Ativos Alvo**

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



**(xxi) Risco de execução das garantias atreladas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI**

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

**(xxii) Risco relativo aos Certificados de Recebíveis Imobiliários, às Letras de Crédito Imobiliário e às Letras Hipotecárias**

O Governo Federal frequentemente altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, Letras de Crédito Imobiliário – LCI e Letras Hipotecárias - LH. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade destes ativos para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

**(xxiii) Risco relativo ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras**

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

A Medida Provisória Nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu Artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoas física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único, prevê, ainda, que “desta forma, permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Apesar de as companhias securitizadoras emissoras dos CRI normalmente instituírem regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados por meio de termos de securitização, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo ora citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.



**(xxiv) Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI**

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora, além disso, os CRI poderão ou não ter, no momento de sua aquisição, garantias reais ou fidejussórias constituídas vinculadas aos créditos imobiliários que os lastreiam. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

**(xxv) Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação**

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

**(xxvi) Risco de despesas extraordinárias**

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

**(xxvii) Riscos ambientais**

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



**(xxviii) Risco das contingências ambientais**

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

**(xxix) Risco de desapropriação**

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

**(xxx) Risco de sinistro**

Em caso de excussão das garantias dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, este poderá se tornar proprietário dos imóveis dados em garantia. No caso de sinistro envolvendo a integridade física desses imóveis, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

**(xxxi) Riscos de desvalorização dos Ativos Alvo e condições externas**

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

**(xxxii) Risco de derivativos**

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



**(xxxiii) Risco de descontinuidade**

A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

**(xxxiv) Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Alvo**

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

**(xxxv) Risco de conflito de interesses**

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

Neste sentido, a aquisição de Ativos Conflitados dependerá de aprovação da Assembleia Geral de Conflito de Interesses.

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

**(xxxvi) Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor**

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo próprio Gestor do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo, o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo Gestor, sem que seja objeto de verificação independente, existindo, portanto, **risco de conflito de interesses e de apresentar análises enviesadas, o que pode acarretar prejuízo aos Cotistas do Fundo**. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pelo Gestor, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. Nesse sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar aos Cotistas que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos.

**QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**





**(xxxvii) Não existência de garantia de eliminação de riscos**

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

**(xxxviii) Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo**

Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Alvo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Alvo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

**(xxxix) Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários**

O investimento nas Novas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Alvo. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos Alvo em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Novas Cotas.

**(xl) Risco de liquidez dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo**

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

**(xli) Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções**

O Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

**(xlii) Risco de Perdas Patrimoniais**

O investimento em cotas do Fundo representa um investimento de risco, estando os Cotistas sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das cotas do fundo de investimento imobiliário, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos integrantes da carteira do Fundo. Assim, os Cotistas poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento ou, ainda, serem obrigados a realizarem novos aportes financeiros, a fim de cobrir eventual patrimônio negativo do Fundo.



**(xliii) Riscos Relacionados aos Investimentos nos Ativos Alvo**

O investimento nos Ativos Alvo apresenta riscos próprios que podem não terem sido analisados em sua completude, havendo a possibilidade, inclusive, de serem alcançados por obrigações do originador dos Ativos Alvo ou de terceiros em decorrência de pedidos de recuperação judicial, de falência, de planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outro procedimento de natureza similar. Além disso, os Ativos Alvo a serem adquiridos pelo Fundo poderão ou não ter, no momento de sua aquisição, garantias reais ou fidejussórias constituídas, a depender da análise e critério de seleção, de forma ativa e discricionária, do Gestor. Na ocorrência de tais eventos, o Fundo poderá não ser compensado adequadamente pela indisponibilidade ou perda dos referidos Ativos Alvo, principalmente se as garantias vinculadas aos Ativos Alvo ainda não estiverem devidamente constituídas, afetando negativamente o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas.

**(xliv) Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento**

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos Alvo. A ausência de Ativos Alvo para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos Alvo que possam propiciar a rentabilidade esperada das Cotas.

**(xlv) Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor**

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas conforme política de investimento definida no Capítulo VII do Regulamento, preponderantemente, por meio de investimento nos Ativos Alvo (assim entendido como mais de 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido do Fundo), com gestão ativa da carteira de títulos e valores mobiliários do Fundo pelo Gestor. Além de Ativos Alvo, os recursos do Fundo poderão ser investidos em Outros Ativos. Dessa forma, o pipeline de Ativos Alvo indicado na página 98 do Prospecto poderá vir a não ser objeto de investimento pelo Fundo por fatores que dependem das negociações, condições finais de tais ativos ou caso o Gestor encontre ativos mais atrativos que, na análise do Gestor, possam proporcionar maior rentabilidade aos Cotistas. Nesse sentido, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. O processo e os documentos envolvidos no processo de seleção e aquisição dos ativos do Fundo desenvolvido pelo Gestor tem caráter estratégico e que revelam sua forma de atuação. Nesse sentido, os documentos envolvidos em tais operações possuem caráter confidencial e não público, de forma que, se tais informações forem reveladas ao público anteriormente à concretização do negócio, poderiam prejudicar o Gestor no seu processo de negociação dos ativos do Fundo, bem como revelaria aspectos negociais das aquisições que poderiam vir a prejudicar os acordos comerciais presentes e futuros que o Fundo venha firmar. Desta forma, existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvos ou Outros Ativos pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

**(xlvi) Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo**

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Alvo, o Fundo não tem ativos alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos Alvo regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Desta forma, é possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no pipeline indicativo constante na página 98 do Prospecto, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em due diligence, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-



determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, conseqüentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvos ou Outros Ativos pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

**(xlvii) 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.

**Riscos relativos à Oferta**

**(xlviii) Riscos da colocação parcial do Montante da Oferta**

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Novas Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Imobiliários que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Novas Cotas. Ainda, em caso de distribuição parcial, existirão menos Novas Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas do Fundo.

**(xlix) Risco de não concretização da Oferta e liquidação do Fundo**

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada, com a conseqüente liquidação do Fundo e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelos Ativos Financeiros, realizadas no período.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Subscrição, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e no item “Distribuição parcial” na página 71 deste Prospecto Definitivo, e as Pessoas Vinculadas.

**(I) Risco de falha de liquidação pelos Investidores**

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

**(ii) Indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta**

Conforme previsto no item “4. Termos e Condições da Oferta - Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional” na página 81 deste Prospecto Definitivo, as Novas Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

**(iii) Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta**

Conforme descrito neste Prospecto Definitivo, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Novas Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez



dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Novas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.

**(liii) Risco de não realização da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional**

Caso a totalidade dos Cotistas exerça sua preferência para a subscrição das Novas Cotas da Oferta, a totalidade das Novas Cotas ofertadas poderá ser destinada exclusivamente aos Cotistas, de forma que a Oferta Institucional e a Oferta Não Institucional poderão vir a não ser realizadas.

**(liv) Risco de diluição imediata no valor dos investimentos**

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de Novas Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de Novas Cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço de Emissão seja superior ao valor patrimonial das Novas Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

**(lv) Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto**

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.

**(lvi) Risco de descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta**

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Subscrição e boletins de subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

**(lvii) Risco de rescisão do Contrato de Distribuição após o registro da Oferta**

Uma vez não verificadas determinadas Condições Precedentes do Contrato de Distribuição, após a concessão do registro da Oferta pela CVM e a divulgação do Anúncio de Início, o Contrato de Distribuição somente poderá ser resilido, mediante apresentação pelas Partes à CVM de pleito de revogação da Oferta e posterior deferimento pela CVM, nos termos dos artigos 22 e 25 da Instrução CVM 400. Neste sentido, existe o risco de rescisão do Contrato de Distribuição após o registro da Oferta com o conseqüente cancelamento do registro da Oferta, nos termos do § 4º do art. 19 da Instrução CVM 400.



## **6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Definitivo, sendo recomendável que os Cotistas do Fundo consultem seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

### 1. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

#### A. IOF/Títulos

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

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

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

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

#### B. IOF/Câmbio

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

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

#### C. IR

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

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

##### (i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao Imposto sobre a Renda, à alíquota de 20% (vinte por cento), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:



- a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e
- b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O Imposto sobre a Renda pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”) para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”).

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

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

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

(ii) Cotistas residentes no exterior

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

Todavia, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em fundo de investimento imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17% (dezessete por cento)), no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência previstos na Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1530, de 19 de dezembro





de 2014), assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

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

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

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

## **2. Tributação aplicável ao Fundo**

### **A. IOF/Títulos**

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

### **B. IR**

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

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

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

### **C. Outras considerações**

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele



ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

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

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.



## **7. INFORMAÇÕES RELEVANTES**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## INFORMAÇÕES RELEVANTES

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

Administrador:

### **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05425-020 - São Paulo - SP

At.: Ernane Alves Divino

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: [admfundos@vortex.com.br](mailto:admfundos@vortex.com.br)

Website: [www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)

Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: [www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br) (neste website clicar em “Investidor”, depois clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida clicar em “FII XP Crédito Imobiliário” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”)

Coordenador Líder:

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

Avenida Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar

CEP 04.543-010, São Paulo – SP

At.: Departamento de Mercado de Capitais e Departamento Jurídico

Telefone: (11) 3526-1300

E-mail: [dcm@xpi.com.br](mailto:dcm@xpi.com.br) / [juridocomc@xpi.com.br](mailto:juridocomc@xpi.com.br)

Website: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br)

Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário Oferta Pública de Distribuição da 3ª Emissão de Novas Cotas do Fundo” e, então, clicar em “Prospecto Definitivo”).

Comissão de Valores Mobiliários:

#### **Rio de Janeiro**

Rua Sete de Setembro, nº 111,  
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares,

CEP 20050-901 - Rio de Janeiro - RJ

Tel.: (21) 3545-8686

Website: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)

#### **São Paulo**

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares  
Edifício Delta Plaza

CEP 01333-010 -São Paulo – SP

Tel.: (11) 2146-2000

Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste website, abaixo do título “Pesquisa de Dados”, acessar “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas”, clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).

Para acesso a este Prospecto Definitivo, pelo Fundos.net, consulte: [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste website, abaixo do título “Pesquisa de Dados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).



### B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão:

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

CEP 01010-901 - São Paulo - SP

Tel.: (11) 3233-2000

Fax: (11) 3242-3550

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

Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: <http://www.b3.com.br> (neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, localizar “ofertas públicas” e selecionar “saiba mais”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).

### **Regulamento**

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo nos seguintes capítulos: “Capítulo I – do Fundo e das Definições”; “Capítulo II – Da Administração do Fundo e da Gestão da Carteira”; “Capítulo III – Da Taxa de Administração”; “Capítulo IV – da Substituição do Administrador e do Gestor”; “Capítulo V – Da Contratação de Terceiros”; “Capítulo VI – dos Objetivos do Fundo”; “Capítulo VII – da Política de Investimentos”; “Capítulo VIII – do Patrimônio do Fundo”; “Capítulo IX – dos Fatores de Risco”; “Capítulo X – da Assembleia Geral de Cotistas”; “Capítulo XI – do Representante dos Cotistas”; “Capítulo XII – das Cotas: Colocação, Subscrição, Integralização, Emissão, Negociação, Amortização e Resgate”; “Capítulo XIII – Dos Eventos de Liquidação”; “Capítulo XIV – Dos Encargos do Fundo”; “Capítulo XV – Das Demonstrações Financeiras”; “Capítulo XVI – Da Distribuição de Rendimentos”; “Capítulo XVII – Da Publicidade e da Remessa de Documentos”; e “Capítulo XVIII – Disposições Finais”.

As obrigações do Administrador previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento no “Capítulo II – Da Administração do Fundo e da Gestão da Carteira” constante no Regulamento.

Para acesso ao Regulamento do Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, selecionar o tipo de fundo como “Fundos de Investimento Imobiliário” e preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada, e então selecionar “XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível).

### **Documentos e informações incorporados a este Prospecto por referência**

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

- CVM:

[www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste website, abaixo do título “Pesquisa de Dados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar no link do nome do Fundo; acessar o sistema Fundos.Net, selecionar, no campo “Tipo”, na linha do respectivo “Informe Mensal” e do respectivo “Informe Trimestral”, a opção de download do documento no campo “Ações”).



- Administrador:

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

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção no Prospecto das informações previstas pelos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM 400.

#### **Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400**

O Administrador prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que (i) este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas neste Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Instrução CVM 400.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que (i) as informações prestadas pelo Fundo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive as informações eventuais ou periódicas que venham a integrar o Prospecto, bem como as constantes do Estudo de Viabilidade, que integra este Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declarou, ainda, que este Prospecto (i) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

As declarações de veracidade do Administrador e do Coordenador Líder estão anexas a este Prospecto nos Anexos V e VI.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





---

## **ANEXOS**

<b>ANEXO I</b>	REGULAMENTO
<b>ANEXO II</b>	ATO DO ADMINISTRADOR
<b>ANEXO III</b>	MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO
<b>ANEXO IV</b>	ESTUDO DE VIABILIDADE
<b>ANEXO V</b>	DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR
<b>ANEXO VI</b>	DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



---

**ANEXO I**

REGULAMENTO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Tech based. *Dream* Powered.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DA TERCEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO  
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91**

Por este instrumento particular, **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conjunto 41, Sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o n.º 22.610.500/0001-88, autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 14.820, de 8 de janeiro de 2016 ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do **XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 28.516.301/0001-91 ("Fundo"), nos termos do inciso I do Art. 17-A da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472") e em cumprimento às exigências formuladas pela CVM, nos termos da Ação de Fiscalização nº 1327119, de 17 de agosto de 2021, **RESOLVE** alterar o regulamento do Fundo ("Regulamento"), incluindo, para tanto, os Parágrafos 10 e 11 do Art. 38 do Regulamento, conforme nova versão do Regulamento constante no Anexo I, de forma a descrever as medidas que poderão ser adotadas pelo Administrador para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus cotistas, conforme exigido no Art. 15, inciso XXII da Instrução CVM nº 472.

São Paulo, 18 de agosto de 2021

LILIAN PALACIOS  
MENDONCA  
CERQUEIRA:05271828  
778

Assinado de forma digital por  
LILIAN PALACIOS MENDONCA  
CERQUEIRA:05271828778  
Dados: 2021.08.19 17:54:04  
-03'00'

ARIANE DE CARVALHO  
SALGADO VERRONE  
IANNARELLI:40532576896

Assinado de forma digital por  
ARIANE DE CARVALHO SALGADO  
VERRONE IANNARELLI:40532576896  
Dados: 2021.08.19 17:57:49 -03'00'

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

**Administrador**



Tech based. *Dream* Powered.

---

**ANEXO I**  
**REGULAMENTO DO FUNDO**

---

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7177

[www.vortex.com.br](http://www.vortex.com.br)



Tech based. *Dream* Powered.

## CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

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

**Parágrafo 1º:** Para fins do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros e das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário é classificado como “FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa”.

**Parágrafo 2º:** Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

“**Administrador**”: a **VÓRTX**;

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

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

“**Ativos Alvo**”: significam:

- I. os Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI e as cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- II. valores mobiliários autorizados pela Instrução CVM 472/08, tais como Letras de Crédito Imobiliário – LCI, Letras Hipotecárias – LH, Letras Imobiliárias Garantidas – LIG e demais valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- III. debêntures não conversíveis, cédulas de debêntures não conversíveis, notas promissórias, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- IV. cotas de outros FII que tenham como política de investimento os itens supracitados e/ou subordinação de cotas em seu patrimônio líquido; e



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP



Tech based. *Dream* Powered.

V. limitado ao valor agregado de 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo na data do respectivo investimento, cotas de outros FII listados ou não listados na B3.

“**Auditor Independente**”: significa a sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente do Fundo;

“**B3**”: a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;

“**BACEN**”: o Banco Central do Brasil;

“**Boletim de Subscrição**”: significa o Boletim de Subscrição de Cotas firmado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas do Fundo de sua respectiva emissão, conforme abaixo especificado;

“**Capital Autorizado**”: significa o capital máximo autorizado para novas emissões de Cotas do Fundo, a ser realizado por ato do Administrador, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral e alteração deste Regulamento, conforme definido no Artigo 41, Parágrafo 1 abaixo;

“**Carteira**”: significa a carteira de investimentos do Fundo, composta por Ativos Alvo e Outros Ativos, nos quais o Fundo poderá investir, de acordo com a política de investimento aqui descrita, observada a legislação aplicável;

“**CNPJ/ME**”: o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;

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

“**Conflito de Interesses**”: Qualquer situação em que o Administrador, Gestor, consultor especializado, suas Pessoas Ligadas, representantes de Cotistas e/ou Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, possuam interesse pessoal, efetivo ou em potencial, na resolução de determinada questão ou negócio relacionado ao Fundo e/ou aos investimentos do Fundo, as quais demandam prévia aprovação da Assembleia Geral para sua realização. São considerados exemplos de situações de conflito de interesses, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472, sem prejuízo de outras previstas na regulamentação aplicável: (i) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação de qualquer dos serviços referidos no Artigo 31 da Instrução CVM 472; e (ii) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de Pessoas Ligadas, ainda que para atender suas necessidades de liquidez;

“**Cotas**”: significam as frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP





Tech based. *Dream* Powered.

“**Cotistas**”: significam os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;

“**Custodiante**”: a VÓRTX;

“**CVM**”: a Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

“**Dia Útil**”: significa qualquer dia exceto (i) sábados, domingos, ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;

“**Distribuição de Rendimentos**”: Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 57, Parágrafo 1º, deste Regulamento;

“**Escriturador**”: a VÓRTX;

“**FATCA**”: significa o *Foreign Account Tax Compliance Act*;

“**FII**”: significa o Fundo de Investimento Imobiliário;

“**Fundo**”: o XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;

“**Gestor**”: a XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., sociedade empresária, com sede na cidade do São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, parte, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013;

“**IGP-M**”: o Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas;

“**Instrução CVM nº 400/03**”: significa a Instrução da CVM nº 400 de 29 de dezembro de 2003, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM nº 472/08**”: significa a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM nº 476/09**”: significa a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e suas alterações posteriores;



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP



Tech based. *Dream* Powered.

**“Instrução CVM nº 539/13”**: significa a Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, e suas alterações posteriores;

**“Instrução CVM nº 555/14”**: significa a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e suas alterações posteriores;

**“Investidores Profissionais”**: significam os Investidores que atendam aos requisitos do Artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539/13;

**“Investidores Qualificados”**: significam os Investidores que atendam aos requisitos do Artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13;

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

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

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

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

**“Outros Ativos”**: significam os seguintes ativos a) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou de instituições financeiras autorizadas e supervisionadas pelo BACEN; b) Cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM nº 555/14 e com liquidez diária; e/ou c) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária;

**“Patrimônio Líquido”**: significa o patrimônio líquido do Fundo, correspondente ao valor em Reais resultante da soma do disponível, mais o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo;

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



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP



Tech based. *Dream* Powered.

**“Pessoas Ligadas”**: significa: (i) sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, Gestor ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, Gestor ou consultor especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até o 2º (segundo) grau de parentesco de qualquer pessoa natural referida nos incisos acima;

**“Política de Investimento”**: significa a política de investimento adotada pelo Fundo de que trata o Capítulo VII deste Regulamento;

**“Prazo de Duração”**: significa o prazo de duração do Fundo, conforme descrito no Artigo 1º deste Regulamento;

**“Reais, Real, R\$”**: significa a moeda corrente do país no qual o Fundo é constituído;

**“Regulamento”**: significa o presente regulamento do Fundo;

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

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

**“VÓRTX”**: a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 14.820, de 8 de janeiro de 2016.

**Parágrafo 3º**: O Fundo destina-se a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que aceitem os riscos inerentes à Política de Investimento do Fundo e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em FII.

## CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E DA GESTÃO DA CARTEIRA



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP



**Artigo 2º** A administração do Fundo será exercida pelo Administrador, que será responsável também pelas atividades de custódia, controladoria e escrituração das Cotas do Fundo.

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

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

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

- I. providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas de eventuais bens imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
  - a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo;
  - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
  - c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
  - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
  - f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.
  
- II. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
  - b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
  - c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
  - d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
  - e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do(s) Representante(s) dos





Tech based. *Dream* Powered.

Cotistas e dos demais prestadores de serviços previstos nos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08 que, eventualmente, venham a ser contratados.

- III. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- IV. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- V. custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo, se necessárias, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;
- VI. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos Alvo e Outros Ativos adquiridos com recursos do Fundo;
- VII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II por até 5 (cinco) anos contados do término do procedimento;
- VIII. dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, o Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08;
- IX. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- X. assegurar que as restrições estabelecidas pelo Artigo 7º da Lei 8.668/93 sejam registradas no registro de imóveis, e que as qualificações do imóvel e dos direitos de propriedade do Fundo incluam as ressalvas de que trata o Artigo 32, inciso II, da Instrução CVM 472/08;
- XI. observar e cumprir as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- XII. pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso no cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM 472/08, bem como por quaisquer outras autoridades reguladoras, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;
- XIII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da Carteira, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP



Tech based. *Dream* Powered.

- XIV. manter contratado o Auditor Independente;
- XV. elaborar e apresentar as demonstrações financeiras do Fundo de acordo com este Regulamento e a regulamentação aplicável;
- XVI. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;
- XVII. empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando, inclusive, as medidas judiciais e/ou extrajudiciais cabíveis;
- XVIII. solicitar, se for o caso, a admissão das Cotas do Fundo à distribuição e negociação em mercados administrados e operacionalizados pela B3;
- XIX. deliberar sobre a emissão de novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado, conforme orientação e recomendação do Gestor, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente;
- XX. realizar amortizações de Cotas e/ou distribuições de lucros, conforme orientação e recomendação do Gestor e nos termos deste Regulamento;
- XXI. contratar as empresas responsáveis pela elaboração de Laudos de Avaliação, desde que aprovadas pelo Gestor; e
- XXII. informar à CVM a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

**Artigo 3º** O Gestor, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, será o responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Alvo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

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

**Parágrafo 2º:** Caberá ao Gestor a decisão sobre a aplicação de recursos do Fundo (enquanto não investido



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP



Tech based. *Dream* Powered.

em Ativos Alvo ou distribuído aos Cotistas) em Outros Ativos.

**Artigo 4º** Cabe ao Gestor a realização das seguintes atividades:

- I. Originação, análise, estruturação e diligência de investimentos em Ativos Alvo e Outros Ativos para o Fundo;
- II. Assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos Alvo e Outros Ativos, em nome do Fundo, de acordo com a Política de Investimento e o disposto na regulamentação aplicável;
- III. Gerenciamento de processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos Alvo do Fundo, a ser executada por meio de terceiros contratados pelo Fundo;
- IV. Monitoramento de investimentos do Fundo em Ativos Alvo e em Outros Ativos;
- V. Execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos Alvo e Outros Ativos detidos pelo Fundo;
- VI. Elaboração de propostas de investimento, reinvestimento e/ou desinvestimento relacionadas a Ativos Alvo e/ou Outros Ativos para discussão interna, entre os membros de sua equipe;
- VII. Elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhes relativos a ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo;
- VIII. Realização de propostas de emissão de novas Cotas ao Administrador, dentro do limite do Capital Autorizado, ou à Assembleia Geral de Cotistas, quando sujeitas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento;
- IX. Votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Alvo e Outros Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo;
- X. Observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. Solicitar ao Administrador a convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre itens que julgar necessário;



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP



XII. Aprovar a empresa especializada e/ou especialista a ser contratada para a elaboração do Laudo de Avaliação, conforme aplicável;

XIII. Enviar ao Administrador, sempre que solicitado, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do Fundo, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos; e

XIV. Transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor.

**Parágrafo 1º:** O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de condomínios, associações e/ou sociedades investidas que detêm Ativos Alvo, que disciplinam os princípios gerais aplicáveis ao processo decisório e quaisquer matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do Gestor em assembleias gerais e está disponível no seguinte endereço eletrônico:

[https://downloads.xpi.com.br/cms/application/pdf/Pol%C3%ADtica%20de%20Exerc%C3%ADcio%20de%20Direito%20de%20Voto%20\(Proxy%20Vote\)\\_PRO\\_XPV\\_001\\_v1.pdf](https://downloads.xpi.com.br/cms/application/pdf/Pol%C3%ADtica%20de%20Exerc%C3%ADcio%20de%20Direito%20de%20Voto%20(Proxy%20Vote)_PRO_XPV_001_v1.pdf).

**Parágrafo 2º:** Com o intuito de viabilizar o cumprimento pelo Gestor do disposto neste Regulamento e em demais documentos relacionados ao Fundo, o Administrador outorga ao Gestor plenos poderes para que exerça as atribuições previstas neste Artigo 4º, sob sua supervisão, em relação aos Ativos Alvo. O Administrador deverá outorgar ao Gestor procuração conferindo tais poderes de representação do Fundo ao Gestor, bem como renovar tal procuração periodicamente, conforme previsto na legislação em vigor.

**Artigo 5º** O Administrador e o Gestor devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

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

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

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

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







Tech based. *Dream* Powered.

IV. tratar de forma não equitativa os Cotistas.

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

**Artigo 6º** É vedado ao Administrador e ao Gestor no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. aplicar no exterior os recursos captados no País;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII. vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. sem prejuízo do disposto no Artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no Parágrafo 2º abaixo, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;
- X. constituir ônus reais sobre imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP



Tech based. *Dream* Powered.

CVM nº 472/08;

XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização, conforme o caso;

XIII. realizar operações com derivativos, observado o Artigo 19, Parágrafo 1º, abaixo; e

XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

**Parágrafo 1º:** O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**Parágrafo 2º:** As disposições previstas no inciso IX do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

**Artigo 7º** Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

### CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

**Artigo 8º** Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração, gestão, custódia, escrituração e controladoria e demais serviços previstos no Artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08, bem como as outras atividades descritas nos Artigos 2º, 3º e 4º acima, o Fundo pagará, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração ("Taxa de Administração") equivalente a **1% (um por cento)** ao ano, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (conforme definido abaixo), assegurado o valor mínimo equivalente a **R\$40.000,00 (quarenta mil reais)** por mês, exceto nos 3 (três) primeiros meses contados a partir da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo (inclusive), em que a Taxa de Administração referente às Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo será equivalente a **R\$18.700,00 (dezoito mil e setecentos reais)** ao mês.

**Parágrafo 1º:** Para fins do cálculo da Taxa de Administração, será considerada base de cálculo ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"):

- I. o Patrimônio Líquido do Fundo; ou
- II. o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP



Tech based. *Dream* Powered.

Cotas no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como, por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários – IFIX.

**Parágrafo 2º:** O Administrador voltará a adotar o Patrimônio Líquido do Fundo como Base de Cálculo da Taxa de Administração caso, a qualquer momento, as Cotas deixem de integrar os índices de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas.

**Parágrafo 3º:** Exceto nos 3 (três) primeiros meses contados a partir da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo (inclusive), a Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente, mediante a divisão da taxa anual à razão de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

**Parágrafo 4º:** As parcelas mensais da Taxa de Administração serão devidas no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços.

**Parágrafo 5º:** A Taxa de Administração referente ao mês em que houver a 1ª (primeira) integralização de Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo corresponderá à integralidade do valor mensal devido à época, a ser calculado e pago considerando-se a totalidade dos Dias Úteis de seu mês de referência.

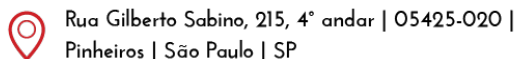
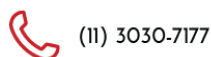
**Parágrafo 6º:** O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas pelo Fundo diretamente aos prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

**Parágrafo 7º:** O valor mínimo mensal da Taxa de Administração será atualizado anualmente, a partir do mês em que se deu o início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei.

**Artigo 9º** O Fundo não possui taxa de ingresso ou saída, ou qualquer taxa de performance.

**Parágrafo 1º:** Quando da realização de novas emissões de Cotas, os investidores que adquirirem Cotas da nova emissão poderão ter que arcar com a totalidade dos custos vinculados à distribuição das Cotas objeto das novas emissões, por meio da cobrança de taxa de distribuição primária, sendo que a cobrança de tal taxa será aprovada e definida no mesmo ato que aprovar as novas emissões.

#### CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR





Tech based. *Dream* Powered.

**Artigo 10** O Administrador e o Gestor poderão ser substituídos nas hipóteses de renúncia, destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, descredenciamento pela CVM e liquidação extrajudicial (exclusivamente em relação ao Administrador), observado o disposto na legislação e regulamentação aplicável.

**Parágrafo 1º:** Na hipótese do Administrador ou Gestor, conforme aplicável, renunciar à administração ou à gestão da carteira do Fundo, respectivamente, o Administrador e/ou Gestor, conforme o caso, ficará obrigado a encaminhar aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias endereçado ao Administrador ou Gestor, conforme o caso, a cada Cotista e à CVM.

**Parágrafo 2º:** A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador e o Gestor, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteiras.

**Parágrafo 3º:** Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultada a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim ao Gestor e ao(s) Cotista(s) que detenha(m) ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas e em circulação, se o Administrador não o fizer no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da renúncia ou descredenciamento, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento.

**Parágrafo 4º:** Sem prejuízo do disposto no Parágrafo 5 abaixo, no caso de renúncia ou descredenciamento, o Administrador e/ou o Gestor, conforme o caso, deverão permanecer no exercício de suas respectivas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e, no caso do Administrador, até averbação no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo, da ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária dos respectivos bens do Fundo, devidamente aprovada pela CVM e registrada no cartório de títulos e documentos.

**Parágrafo 5º:** Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador ou Gestor, conforme o caso, na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador ou Gestor, conforme o caso, não seja efetivamente empossado no seu respectivo cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador ou o Gestor, conforme o caso, deverá permanecer no seu respectivo cargo pelo prazo adicional de pelo menos 60 (sessenta) dias para que o substituto seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo, nos termos do Artigo 49 deste Regulamento.

**Parágrafo 6º:** No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar administrador temporário até a eleição de novo administrador para o Fundo.



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP



Tech based. *Dream* Powered.

**Parágrafo 7º:** O Administrador e o Gestor responderão dentro de suas respectivas esferas de atuação pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsáveis pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer terceiro contratado.

**Parágrafo 8º:** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo, observado o disposto no Artigo 49 deste Regulamento.

**Parágrafo 9º:** Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo até ser proferida a averbação referida no Parágrafo 4º deste Artigo 10.

**Parágrafo 10º:** Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

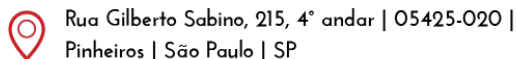
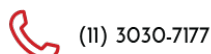
**Parágrafo 11º:** Nas hipóteses referidas neste Artigo 10, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos ativos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo.

**Parágrafo 12º:** A sucessão da propriedade fiduciária dos bens eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

**Parágrafo 13º:** Sem prejuízo do disposto neste CAPÍTULO IV, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 14º:** A Assembleia Geral de Cotistas que destituir o Administrador ou Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo, observado o previsto no Artigo 49 deste Regulamento.

**Parágrafo 15º:** Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos direitos integrantes do patrimônio do Fundo.





Tech based. *Dream* Powered.

## CAPÍTULO V – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

**Artigo 11** As atividades de custódia, tesouraria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da Carteira, assim como as atividades de escrituração das Cotas do Fundo serão realizadas pelo próprio Administrador, sendo admitido, no entanto, que o Administrador contrate, a qualquer momento, terceiros devidamente habilitados para prestarem esses serviços.

**Artigo 12** Os serviços de distribuição de Cotas de cada emissão do Fundo, poderá ser prestado pelo Administrador ou poderão ser prestados por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente contratado pelo Administrador.

**Artigo 13** Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

## CAPÍTULO VI – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

**Artigo 14** É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VII abaixo, preponderantemente – assim entendido como mais de 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido do Fundo, por meio de investimentos nos Ativos Alvo, com gestão ativa da Carteira pelo Gestor.

**Parágrafo 1º:** O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa ou garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor, sendo que o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo.

**Parágrafo 2º:** O Fundo poderá emitir novas Cotas até o limite do Capital Autorizado estabelecido no Artigo 41, Parágrafo 1º abaixo sem necessidade de deliberação em Assembleia Geral e, após esse montante, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, nos termos do inciso II, Parágrafo 1º, Artigo 26 abaixo.

## CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

**Artigo 15** O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Ativos Alvo. Os recursos que não estiverem alocados em Ativos Alvo serão investidos em Outros Ativos e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo previstas no Artigo 52 abaixo.

**Parágrafo Único:** A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração ao presente Regulamento



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP



Tech based. *Dream* Powered.

e de aprovação de Cotistas detentores da maioria dos votos dos Cotistas presentes, observados os quóruns previstos nos itens I e II do §1º do Artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08.

**Artigo 16** Os atos que caracterizem Conflito de Interesses entre o Fundo, o Administrador e o Gestor dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo Único:** Os Cotistas poderão aprovar, na 1ª Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada após o encerramento da oferta pública da 1ª emissão de Cotas, a possibilidade de o Fundo adquirir certificados de recebíveis imobiliários e/ou outros valores mobiliários decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas e/ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por suas respectivas Pessoas Ligadas, a exclusivo critério do Gestor, desde que observadas as seguintes condições: (a) os ativos somente poderão ser adquiridos em mercado organizado; (b) quando adquiridos em mercado secundário, os ativos somente poderão ser adquiridos dentro de condições de mercado ou em ambiente de *central counterparty* (CCP); (c) quando adquiridos em mercado primário, os ativos deverão ser adquiridos dentro da estrutura do mercado de capitais, via *bookbuilding*, formação de preço por leilão, estrutura de segregação de responsabilidades, entre outros mecanismos admitidos pela regulamentação aplicável e, em situações em que o Fundo for o investidor majoritário da oferta, deverá ser assegurado que a remuneração dos prestadores de serviço da oferta está em conformidade com aquela praticada no mercado; (d) o devedor dos ativos não poderá ser a própria instituição participante da oferta, o Administrador, o Gestor e/ou suas respectivas Pessoas Ligadas; (e) a remuneração a ser paga ao estruturador e/ou ao distribuidor deverá seguir os padrões de mercado aplicáveis aos respectivos ativos à época de sua estruturação e/ou distribuição; e (f) a aquisição deverá seguir o Artigo 18 deste Regulamento, contando com parecer elaborado pelo Gestor e enviado ao Administrador, nos termos do referido Artigo.

**Artigo 17** O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados do encerramento de cada oferta de Cotas para o enquadramento de sua Carteira nos Ativos Alvo, conforme estabelecido na Política de Investimento.

**Parágrafo Único:** Caso o Fundo não enquadre sua Carteira no prazo acima estabelecido, o Administrador convocará Assembleia Geral de Cotistas para deliberação com relação às medidas necessárias para o enquadramento. Na impossibilidade de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, seja por impossibilidade de instauração ou por não atingimento do quórum mínimo, o Administrador poderá, conforme orientação do Gestor, realizar amortização extraordinária de Cotas a fim de enquadrar a Carteira do Fundo, nos termos do Artigo 45 deste Regulamento.

**Artigo 18** Os Ativos Alvo que serão alocados no Fundo devem respeitar os critérios de análise e seleção do Gestor, que deverão ser expressos no parecer do Gestor. O parecer do Gestor será elaborado previamente



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP



Tech based. *Dream* Powered.

a cada aquisição de Ativos Alvo e deverá ser enviado apenas ao Administrador.

**Parágrafo 1º:** No parecer do Gestor constam os seguintes procedimentos de análises, critérios e indicadores:

- I. Análise de crédito do devedor que consiste, inclusive, no exame aprofundado do grau de endividamento da companhia;
- II. Análise de *Loan to Value* adequado e ajustada ao risco de crédito do devedor, quando aplicável;
- III. Análise de ICSD – Índice de Cobertura do Serviço da Dívida adequado e ajustado ao risco de crédito;
- IV. Análise das características do contrato de locação, quando aplicável, em casos de *Built to Suit* e *Sale & Leaseback*;
- V. Análise de garantias, quando aplicável, fidejussórias e reais;
- VI. Análise do prêmio de pré-pagamento nos instrumentos dos Ativos Alvo, quando aplicável, com o objetivo de evitar perdas em caso de compra do ativo no mercado secundário e em taxa de rentabilidade diferente da taxa de emissão;
- VII. Análise da estrutura jurídica formalizada nos instrumentos que regem os Ativos Alvo; e
- VIII. Por fim, conclui-se no parecer do gestor a ponderação da relação risco e retorno de todos os pontos supracitados.

**Parágrafo 2º:** Adicionalmente, os Ativos Alvo elegíveis para serem adquiridos pelo Fundo, são os ativos que tiverem sido emitidos no âmbito de uma oferta pública registrada na CVM ou dispensada de registro e que tenham preferencialmente risco corporativo, direto ou indireto, a exclusivo critério do Gestor.

**Parágrafo 3º:** O Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos Alvo e dos Outros Ativos da carteira do Fundo, desde que seja respeitada a Política de Investimento prevista neste Regulamento, não tendo o Gestor nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta da ocorrência de concentração do Patrimônio Líquido do Fundo em valores mobiliários, conforme previsto no Parágrafo 6º abaixo.

**Parágrafo 4º:** Sem prejuízo da Política de Investimento do Fundo prevista neste capítulo, poderão eventualmente compor a Carteira de do Fundo imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e/ou em outros ativos



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP





Tech based. *Dream* Powered.

financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, nas hipóteses de (i) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos Alvo de titularidade do Fundo e/ou (ii) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos Alvo de titularidade do Fundo.

**Parágrafo 5º:** Caso o Gestor não encontre Ativos Alvo elegíveis para investimento pelo Fundo, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá informar ao Administrador a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal, na forma do Artigo 45 deste Regulamento.

**Parágrafo 6º:** Deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas adicionalmente as disposições constantes nos subitens abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento:

I. No caso de investimentos em Ativos Alvo, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do Artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08;

II. Em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu Patrimônio Líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da aprovação em Assembleia Geral de Cotistas quando caracterizada situação de Conflito de Interesses, nos termos da regulamentação específica; e

III. Em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, pelo Gestor ou empresa a eles ligada na forma permitida na regulamentação específica.

**Parágrafo 7º:** Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições específicas deste, conforme estabelecidas nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP



Tech based. *Dream* Powered.

**Parágrafo 8º:** Os Ativos Alvo e/ou Outros Ativos de titularidade do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando-se as aplicações do Fundo em cotas de fundos de investimento aberto, desde que registrados na CVM.

## CAPÍTULO VIII – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

**Artigo 19** Poderão constar do patrimônio do Fundo:

- I. Ativos Alvo; e
- II. Outros Ativos.

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

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

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

**Parágrafo 3º:** Sem prejuízo da Política de Investimento do Fundo, conforme disposto no Artigo 18, Parágrafo 4º acima, poderão eventualmente compor a Carteira do Fundo imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, os quais deverão ser objeto de Laudo de Avaliação, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, no prazo de até 6 (seis) meses a contar da data de sua eventual aquisição pelo Fundo e deverá ser atualizado anualmente antes do encerramento de cada exercício social.



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP



Tech based. *Dream* Powered.

**Artigo 20** Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Alvo, deverá ser aplicada em Outros Ativos.

**Parágrafo 1º:** O Fundo poderá realizar operações compromissadas com lastro em CRI.

**Parágrafo 2º:** O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Outros Ativos, para atender suas necessidades de liquidez.

**Artigo 21** As receitas auferidas pelo Fundo, em decorrência de seus investimentos em Ativos Alvo e/ou Outros Ativos integrantes da Carteira, serão incorporadas ao Patrimônio Líquido do Fundo e serão consideradas para fins de pagamento de (i) obrigações e despesas operacionais do Fundo, (ii) tributos devidos com relação às operações do Fundo, se for o caso, e/ou (iii) distribuição de lucros e/ou parcelas de amortização e/ou resgate devidas aos Cotistas, observados os procedimentos descritos neste Regulamento.

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

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

## CAPÍTULO IX – DOS FATORES DE RISCO

**Artigo 24** Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

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

### - Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

(i) **Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização:** O



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP



Tech based. *Dream* Powered.

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

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

**- Riscos do Fundo:**

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

(iv) **Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos:** Os FII representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4° andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP



Tech based. *Dream* Powered.

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

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

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

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



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP



Tech based. *Dream* Powered.

Investidores Qualificados, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

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

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

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

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

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



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP



Tech based. *Dream* Powered.

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

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

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

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

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

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

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



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP



Tech based. *Dream* Powered.

recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

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

**- Risco dos Ativos Alvo:**

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

**(xvii) Risco de execução das garantias atreladas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI:** O investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à respectiva operação o os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira do Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Certificados de Recebíveis Imobiliários. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Certificados de Recebíveis Imobiliários pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal Certificado de Recebíveis Imobiliários. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias destes ativos poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP





Tech based. *Dream* Powered.

investimento no Fundo.

**(xviii) Risco relativo aos Certificados de Recebíveis Imobiliários, às Letras de Crédito Imobiliário e às Letras Hipotecárias:** O Governo Federal frequentemente altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, Letras de Crédito Imobiliário - LCI e Letras Hipotecárias - LH. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade destes ativos para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

**(xix) Risco relativo ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras.** Os Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória Nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu Artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoas física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Em seu parágrafo único, prevê, ainda, que "desta forma, permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação". Apesar de as companhias securitizadoras emissoras dos CRI normalmente instituírem regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados por meio de termos de securitização, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo ora citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

**(xx) Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação:** Em que pese não ser



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP



Tech based. *Dream* Powered.

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

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

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

**(xxiii) Risco de desapropriação:** Em caso de excussão das garantias dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, este poderá se tornar proprietário dos imóveis dados em garantia. Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, desses imóveis, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

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

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



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP



Tech based. *Dream* Powered.

desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

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

**(xxvii) Risco de Descontinuidade:** A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

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

**- Riscos Referentes à Primeira Emissão:**

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

**- Outros Riscos:**

**(xxx) Demais riscos:** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros,



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP



Tech based. *Dream* Powered.

mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da Carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

**Artigo 25** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

## CAPÍTULO X – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

**Artigo 26** A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso “I” do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

**Parágrafo 1º:** Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor ou deste Regulamento:

- I. tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- II. deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas, no âmbito de proposta realizada pelo Gestor, exceto até o limite do Capital Autorizado, conforme disposto no Artigo 41 abaixo;
- III. deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no Parágrafo 2º abaixo;
- IV. deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Administrador, bem como sobre a escolha de seu substituto;
- V. deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Gestor, bem como sobre a escolha de seu substituto;
- VI. deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VII. deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
- VIII. deliberar sobre as eventuais reavaliações dos ativos integrantes da Carteira do Fundo, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável;
- IX. alteração do Prazo de Duração do Fundo;



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP



Tech based. *Dream* Powered.

- X. deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- XI. eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- XII. apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, caso aplicável;
- XIII. deliberar sobre a alteração da Política de Investimento do Fundo;
- XIV. aprovar os atos que configurem potencial Conflito de Interesses nos termos da regulamentação aplicável; e
- XV. alteração da Taxa de Administração, observado o disposto no Artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

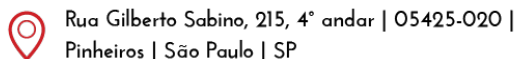
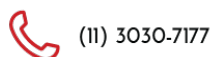
**Parágrafo 2º:** Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM ou da ANBIMA, devendo ser providenciada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

**Artigo 27** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante envio de correspondência eletrônica a cada um dos Cotistas e divulgação de edital de convocação em página da rede mundial de computadores, devendo a convocação enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Da convocação devem constar, ainda, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação aplicável.

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

**Artigo 28** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência, no caso da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência, no caso da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária.

**Parágrafo 1º:** Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será divulgado novo anúncio de segunda





Tech based. *Dream* Powered.

convocação ou, caso aplicável, providenciado o envio de carta com aviso de recebimento aos Cotistas que assim tiverem solicitado, nos termos do Parágrafo Único do Artigo 27 acima, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

**Parágrafo 2º:** Para efeito do disposto no Parágrafo 1º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com o anúncio de primeira convocação ou correspondência, conforme o caso, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Parágrafo 1º acima.

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

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

**Parágrafo 5º:** O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, **(i)** em sua página na rede mundial de computadores e mantê-los lá até a sua realização; **(ii)** no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e **(iii)** na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

**Parágrafo 6º:** Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 5º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 59, inciso III, alíneas "a" a "c" do presente Regulamento, sendo que as informações referidas no Artigo 59, III, também deste Regulamento, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral de Cotistas.

**Artigo 29** A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, do Custodiante ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas e em circulação, observados os procedimentos do Artigo 28 acima.

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

**Parágrafo 2º:** Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os detentores de Cotas que representem, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas e em circulação ou o Representante dos



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP



Tech based. *Dream* Powered.

Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

**Parágrafo 3º:** O pedido de que trata o Parágrafo 2º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do Artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

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

**Parágrafo 5º:** Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 2º acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos no Parágrafo 5º do Artigo 28 deste Regulamento, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 3º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Artigo 30** A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

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

**Parágrafo 2º:** As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos III, IV, VI, VII, XII, XIV e XV do Parágrafo 1º do Artigo 26 acima dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, de Cotistas presentes que representem:

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

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

**Parágrafo 4º:** Nas matérias dispostas no Parágrafo 2º acima, o Administrador, pessoas ligadas, coligadas, controladas e controladoras, nos termos da legislação vigente, bem como seus respectivos sócios e parentes



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP



Tech based. *Dream* Powered.

em 2º grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

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

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

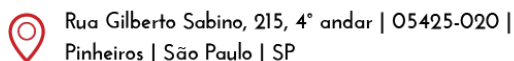
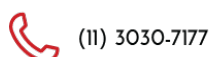
- I. o Administrador ou o Gestor;
- II. os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- III. empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e
- V. o Cotista, na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

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

- I. os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do Parágrafo 6º acima;
- II. no caso do inciso V do Parágrafo 6º acima, todos os subscritores das Cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada; ou
- III. houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

**Parágrafo 8º:** 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 de Cotistas.

**Artigo 31** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante







Tech based. *Dream* Powered.

processo de consulta formalizada em correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo mínimo de 30 (trinta) dias corridos, observadas as formalidades previstas na legislação vigente, podendo ser prorrogável por mais trinta dias após a conclusão da apuração, a critério do administrador, caso a matéria ainda não tenha sido aprovada

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

**Artigo 32** Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, conforme o caso.

## CAPÍTULO XI – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

**Artigo 33** A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear até 3 (três) Representante(s) dos Cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

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

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

**Parágrafo 2º:** A destituição do Representante dos Cotistas será feita pela Assembleia Geral, nos termos do inciso XI, do Artigo 26 acima.

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

**Artigo 34** Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser Cotista;
- II. não exercer cargo ou função no Administrador, no Gestor ou em seus controladores, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP



Tech based. *Dream* Powered.

assessoria de qualquer natureza;

- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto de investimento do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador ou gestor de outros FII;
- V. não estar em Conflito de Interesses com o Fundo; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

**Artigo 35** Compete ao(s) Representante(s) dos Cotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos do Administrador e o Gestor e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do Gestor, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se realizada dentro do limite do Capital Autorizado –, 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 de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrir, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo por ele detida;
  - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP



Tech based. *Dream* Powered.

necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

VII. exercer as atribuições descritas neste Artigo 35 durante a liquidação do Fundo.

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

**Parágrafo 2º:** O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do(s) Representante(s) dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste Artigo 35.

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

**Parágrafo 4º:** Os pareceres e opiniões do(s) Representante(s) dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste Artigo 35 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos Artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

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

**Parágrafo 8º:** O(s) Representante(s) dos Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

**Artigo 36** Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger o(s) Representante(s) dos Cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 5º do Artigo 28 deverão incluir:

I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 34 acima; e



(11) 3030-7177



vortx.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP



Tech based. *Dream* Powered.

II. as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº472/08.

## CAPÍTULO XII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO, NEGOCIAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE

**Artigo 37** O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento referente à emissão de Cotas.

**Artigo 38** As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

**Parágrafo 1º:** O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas, nos termos abaixo.

**Parágrafo 2º:** No âmbito da 1ª emissão de Cotas, serão emitidas até 1.000.000 (um milhão) de Cotas de série única, totalizando até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

**Parágrafo 3º:** As Cotas da 1ª emissão serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pela XP Investimentos CCTVM S.A.; (iii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, e (iv) estará sujeita às restrições de negociação estabelecidas na Instrução CVM nº 476/09.

**Parágrafo 4º:** No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que conterá todas as disposições referentes ao valor de subscrição de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização.

**Parágrafo 5º:** No âmbito da 1ª emissão de Cotas do Fundo, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das Cotas, na(s) data(s) de liquidação será R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.

**Parágrafo 6º:** As importâncias recebidas na integralização de Cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em nome do Fundo, em instituição bancária autorizada a receber depósitos.

**Parágrafo 7º:** Caso o investidor seja o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP



Tech based. *Dream* Powered.

**Parágrafo 8º:** O Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas neste Regulamento e no respectivo Boletim de Subscrição ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito, atualizado pelo IGP-M, *pro rata temporis*, e de uma multa mensal de 1% sobre o débito corrigido, cujo montante será revertido em favor do Fundo.

**Parágrafo 9º:** As Cotas serão listadas no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3.

**Parágrafo 10:** Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que: (i) se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e (ii) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

**Parágrafo 11:** O Administrador não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos incisos (i) e (ii) do Parágrafo 10 acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

**Artigo 39** As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

**Artigo 40** O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

**Artigo 41** Após o encerramento da primeira emissão de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pela maioria simples de votos dos Cotistas presentes, nos termos do Artigo 26, Parágrafo 1º, inciso II, deste Regulamento.

**Parágrafo 1º:** Sem prejuízo do disposto acima, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP



Tech based. *Dream* Powered.

Cotistas ou alteração deste Regulamento, desde que: **(a)** limitadas ao montante máximo de R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de Reais); e **(b)** não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos ("Capital Autorizado").

**Parágrafo 2º:** No caso de novas emissões de Cotas do Fundo realizadas nos termos do Parágrafo 1º acima, será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, o qual poderá ser cedido entre os próprios Cotistas ou terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

**Parágrafo 3º:** A Assembleia Geral de Cotistas: **(a)** poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no Parágrafo 4º abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável; e **(b)** deverá sempre deliberar acerca da aprovação de uma emissão em que seja permitida a integralização em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em Laudo de Avaliação.

**Parágrafo 4º:** Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta deverá ser fixado tendo-se em vista **(i)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; **(ii)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou **(iii)** o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor.

**Parágrafo 5º:** Sem prejuízo do disposto no Parágrafo 2º acima, no âmbito das emissões realizadas nos termos, do Parágrafo 3º acima, os Cotistas poderão ou não ter o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, cabendo deliberação em Assembleia Geral de Cotistas. Fica desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos.

**Parágrafo 6º:** No âmbito das emissões de Cotas do Fundo realizadas dentro do limite do Capital Autorizado e caso a Assembleia Geral de Cotistas delibere pelo direito de preferência, nos termos do Parágrafo 5º acima, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros.



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP



Tech based. *Dream* Powered.

**Parágrafo 7º:** As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas ou ao ato do Administrador que aprovou a nova emissão, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas ou da realização do ato, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas ou do ato.

**Parágrafo 8º:** A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável e neste Regulamento.

**Parágrafo 9º:** As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

**Parágrafo 10º:** Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, a distribuição das Cotas deverá ser precedida do registro na CVM da correspondente oferta pública.

**Artigo 42** No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização, segundo os prazos e procedimentos operacionais disponibilizados pela B3, caso aplicável, e que será autenticado pela(s) instituição(ões) autorizada(s) a processar a subscrição e integralização das Cotas, do qual constarão, entre outras informações:

- I. nome e qualificação do subscritor;
- II. número de Cotas subscritas;
- III. preço de subscrição e valor total a ser integralizado;
- IV. condições para integralização de Cotas; e
- V. forma para realização das chamadas de capital, caso aplicável.

**Artigo 43** As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado em cada contrato de distribuição, nos termos da regulamentação aplicável a tal distribuição.

**Artigo 44** A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição (i) em moeda corrente nacional, (a) por meio dos sistemas administrados pela B3 e segundo seus prazos e procedimentos operacionais, ou (b) por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) em Ativos Alvo, caso aplicável, bem como em direitos reais sobre estes, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM nº 472/08, a ser realizada fora dos ambientes



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP



Tech based. *Dream* Powered.

administrados e operacionalizados pela B3 e conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

**Parágrafo 1º:** As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, as quais serão alocadas pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

**Parágrafo 2º:** A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

**Artigo 45** As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer tempo durante o Prazo de Duração do Fundo, conforme decisão do Administrador, observada a recomendação do Gestor e os termos e condições estabelecidos neste Regulamento.

**Parágrafo 1º:** Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Regulamento.

**Parágrafo 2º:** Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas cair em data que não seja considerada um Dia Útil, tal pagamento será efetuado no 1º (primeiro) Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento.

**Parágrafo 3º:** Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas, ou registrados na conta de depósito como Cotistas no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração da respectiva parcela de amortização.

**Parágrafo 4º:** 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.

**Artigo 46** De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, as Cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

### CAPÍTULO XIII – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

**Artigo 47** Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP





Tech based. *Dream* Powered.

preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

**Artigo 48** O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

**Artigo 49** O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

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

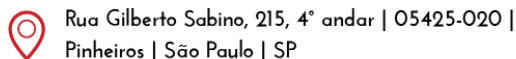
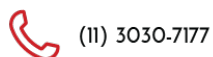
**Parágrafo 1º:** Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Alvo a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada e instalada para tal fim.

**Parágrafo 2º:** O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a conclusão da totalidade das vendas.

**Artigo 50** Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 47 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

**Artigo 51** Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

**Parágrafo 1º:** Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou





Tech based. *Dream* Powered.

impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

**Parágrafo 2º:** No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o Administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

**Parágrafo 3º:** Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

**Parágrafo 4º:** A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

**Parágrafo 5º:** As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

**Parágrafo 6º:** O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

**Parágrafo 7º:** Quando da liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP



Tech based. *Dream* Powered.

**Parágrafo 8º:** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

#### CAPÍTULO XIV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

**Artigo 52** Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- I. a Taxa de Administração;
- II. taxas, inclusive decorrentes de registros e de comunicações a órgãos reguladores, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. gastos com correspondência, comunicações, publicações e outros expedientes de interesse do Fundo, tais como registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e editais, formulários e informações periódicas previstos neste Regulamento ou na legislação pertinente;
- IV. gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda e distribuição;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP



Tech based. *Dream* Powered.

- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. honorários da empresa de avaliação e demais gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; e
- XV. honorários e despesas relacionadas às atividades exercida pelo(s) Representante(s) dos Cotistas.

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

**Artigo 53** Mensalmente, a partir da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas da 1ª (primeira) emissão e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I. pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo 52 acima;

II. pagamento de rendimentos aos Cotistas;

III. pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e

IV. formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

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

## CAPÍTULO XV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



(11) 3030-7177



vortx.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP



Tech based. *Dream* Powered.

**Artigo 54** O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

**Artigo 55** O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador.

**Artigo 56** As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, o qual se encontra devidamente registrado na CVM.

**Parágrafo 1º:** Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

**Parágrafo 2º:** Anualmente, serão contratadas, pelo Administrador, às expensas do Fundo, avaliações econômico-financeiras dos Ativos Alvo do Fundo para atualização de seus valores.

## CAPÍTULO XVI – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

**Artigo 57** Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

**Parágrafo 1º:** O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes (“Distribuição de Rendimentos”).

**Parágrafo 2º:** O Fundo poderá, a critério do Administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de Distribuição de Rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se referirem, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira Distribuição de Rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão do Fundo.

**Parágrafo 3º:** Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador



(11) 3030-7177



vortx.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP



Tech based. *Dream* Powered.

informará a data base de tal apuração para fins de determinação dos Cotistas que farão jus ao recebimento, a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota.

**Parágrafo 4º:** Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados nas contas de depósito mantidas pelo Custodiante no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração do rendimento.

**Parágrafo 5º:** Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Alvo e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

## CAPÍTULO XVII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

**Artigo 58** No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição.

**Parágrafo 1º:** Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Alvo.

**Parágrafo 2º:** O Cotista do Fundo poderá obter maiores informações, bem como cópias dos documentos relativos ao Fundo na sede do Administrador.

**Artigo 59** O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, as informações contidas no item I do Artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, na forma do Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, as informações contidas no item II do Artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, na forma do Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP



- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - a) as demonstrações financeiras;
  - b) o relatório do Auditor Independente; e
  - c) o formulário eletrônico, na forma do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

**Parágrafo 1º:** O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

**Parágrafo 2º:** O Administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas do Fundo.

**Artigo 60** O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- III. fatos relevantes;
- IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos da legislação vigente;
- V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) Representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do Artigo 59 acima.





Tech based. *Dream* Powered.

**Parágrafo 1º** O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no *caput* deste Artigo, enviar as referidas informações à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**Parágrafo 2º** A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

**Parágrafo 3º** Considera-se relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- I. na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II. na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- III. na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

**Parágrafo 4º** São exemplos de ato ou fato relevantes:

- I. a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- II. o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- III. a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Ativos Alvo de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV. o atraso no andamento de obras dos Ativos Alvo que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- V. contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- VI. propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;



(11) 3030-7177



vortx.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP





Tech based. *Dream* Powered.

- VII. a venda ou locação dos Ativos Alvo de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII. alteração do Gestor ou do Administrador;
- IX. fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X. alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;
- XI. cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII. desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- XIII. emissão de cotas nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM nº 472/08.

**Artigo 61** A publicação de informações referidas neste Capítulo, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

**Parágrafo Único:** O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

## CAPÍTULO XVIII – DISPOSIÇÕES FINAIS

**Artigo 62** Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

**Artigo 63** O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM nº 472/08 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

**Parágrafo Único:** As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP




Tech based. *Dream* Powered.

Instrução CVM nº 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.


**Artigo 64** Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

São Paulo, 18 de agosto de 2021.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**  
**Administrador**

 (11) 3030-7177

 [vortex.com.br](http://vortex.com.br)

 Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP



---

**ANEXO II**

ATO DO ADMINISTRADOR



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e  
Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo**

*Oficial: Vladimir Segalla Afanasieff*

Rua XV de Novembro, 251 - 1º andar - Centro  
Tel.: (XX11) 3116-7600 - Email: 7rtd@7rtd.com.br - Site: www.7rtd.com.br

**REGISTRO PARA FINS DE  
PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS**

**Nº 2.046.570 de 19/08/2021**

**Certifico e dou fé** que o documento eletrônico anexo, contendo **8 (oito) páginas**, foi apresentado em 19/08/2021, o qual foi protocolado sob nº 2.049.395, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **2.046.570** e averbado no registro nº 1.954.113 de 26/04/2017 no Livro de Registro B deste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

**Natureza:**

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

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

LILIAN PALACIOS MENDONÇA CERQUEIRA/05271828778(Padrão: ICP-Brasil)  
ARIANE DE CARVALHO SALGADO VERRONE IANNARELLI/40552576096(Padrão: ICP-Brasil)

As assinaturas digitais qualificadas, com adoção do padrão ICP-Brasil, são verificadas e validadas pelo registrador, de acordo com as normas previstas em lei. No caso de assinaturas eletrônicas com utilização de padrões privados(não ICP-Brasil), o registrador faz apenas uma verificação junto à empresa responsável pelo padrão, a quem cabe a responsabilidade pela validade das assinaturas.

São Paulo, 19 de agosto de 2021

**Assinado eletronicamente**

José Roberto Ferreira da Silva  
Escrevente Autorizado

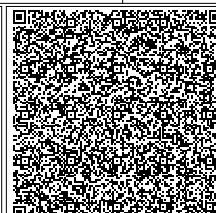
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 11.757,67	R\$ 3.341,66	R\$ 2.287,18	R\$ 618,83	R\$ 806,95
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 564,37	R\$ 246,44	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 19.623,10



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: [servicos.cdtspp.com.br/validarregistro](https://servicos.cdtspp.com.br/validarregistro) e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

**00191565944034307**



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

**<https://selodigital.tjsp.jus.br>**

Selo Digital  
**1137124TIFA000058017AD21X**



<p>Página 000001/000008</p> <p>Registro N° 2.046.570</p> <p>19/08/2021</p>	Protocolo nº 2.049.395 de 19/08/2021 às 10:03:47h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.046.570</b> em <b>19/08/2021</b> e averbado no registro nº 1.954.113 de 26/04/2017 neste <b>7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 11.757,67	RS 3.341,66	RS 2.287,18	RS 618,83	RS 806,95	RS 564,37	RS 246,44	RS 0,00	RS 0,00	RS 19.623,10	



Tech based. *Dream* Powered.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO  
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
CNPJ/ME nº 28.516.301/0001-91**

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, conjunto 41, sala 2, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, na qualidade de administrador ("**Administrador**") do **XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 28.516.301/0001-91 ("**Fundo**"), considerando que, nos termos do artigo 41, parágrafo 1º, do regulamento vigente do Fundo datado de 10 de setembro de 2019 ("**Regulamento**"), o Administrador poderá, conforme recomendação da **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, habilitada para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013, na qualidade de gestora do Fundo ("**Gestor**"), deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas ou alteração do Regulamento, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos, observados os demais critérios estabelecidos no Regulamento, **RESOLVE:**

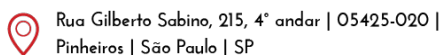
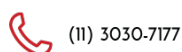
1. Aprovar a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo ("**Emissão**"), com as características abaixo:

**Regime de Distribuição das Novas Cotas:**

As Novas Cotas (conforme abaixo definido) objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definido), nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 400/03**" e "**Oferta**", respectivamente).

**Montante Inicial da Oferta:**

O valor total estimado da Emissão será de, inicialmente, até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo





<p><u>Página</u> 000002/000008</p> <p><u>Registro Nº</u> <b>2.046.570</b> 19/08/2021</p>	Protocolo nº 2.049.395 de 19/08/2021 às 10:03:47h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.046.570</b> em <b>19/08/2021</b> e averbado no registro nº 1.954.113 de 26/04/2017 neste <b>7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 11.757,67	RS 3.341,66	RS 2.287,18	RS 618,83	RS 806,95	RS 564,37	RS 246,44	RS 0,00	RS 0,00	RS 19.623,10	



Tech based. *Dream* Powered.

definido)) ("Montante da Oferta"), observado que o Montante da Oferta será atualizado quando da fixação do Preço de Emissão (abaixo definido), podendo ser (i) aumentado em virtude da distribuição de Lote Adicional (conforme abaixo definidas); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definidos).

**Quantidade de Novas Cotas:**

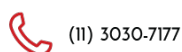
A quantidade de cotas a ser emitida será definida posteriormente, por meio de novo ato do Administrador, quando da fixação do Preço de Emissão ("Novas Cotas"), podendo a quantidade de Novas Cotas ser (i) aumentada em virtude do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

**Preço de Emissão:**

O preço unitário de emissão das Novas Cotas será de R\$ 96,57 (noventa e seis reais e cinquenta e sete centavos), o qual será atualizado conforme critérios definidos nos termos do artigo 41, parágrafo 4º, do Regulamento, no dia útil imediatamente anterior à data de divulgação do anúncio de início da Oferta, o qual será fixado posteriormente pelo Administrador, por meio de novo ato ("Preço de Emissão").

**Lote Adicional:**

São as Novas Cotas que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Novas Cotas inicialmente ofertadas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao Montante da Oferta, nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador, conforme recomendação do Gestor, e de acordo com a faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Novas Cotas são destinadas a atender um eventual excesso



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 | Pinheiros | São Paulo | SP



<p><u>Página</u> 000003/000008</p> <p><u>Registro Nº</u> <b>2.046.570</b> 19/08/2021</p>	Protocolo nº 2.049.395 de 19/08/2021 às 10:03:47h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.046.570</b> em <b>19/08/2021</b> e averbado no registro nº 1.954.113 de 26/04/2017 neste <b>7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 11.757,67	RS 3.341,66	RS 2.287,18	RS 618,83	RS 806,95	RS 564,37	RS 246,44	RS 0,00	RS 0,00	RS 19.623,10	



Tech based. *Dream* Powered.

de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta ("Lote Adicional"). As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

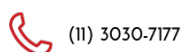
As Novas Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Cotas", nos termos do Regulamento.

**Coordenador Líder:**

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0011-78, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar ("Coordenador Líder").

**Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:**

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), observado que o Montante Mínimo da Oferta será atualizado quando da fixação do Preço de Emissão ("Distribuição Parcial"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas.



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP





<p><u>Página</u> 00004/00008</p> <p><u>Registro N°</u> <b>2.046.570</b> 19/08/2021</p>	Protocolo nº 2.049.395 de 19/08/2021 às 10:03:47h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.046.570</b> em <b>19/08/2021</b> e averbado no registro nº 1.954.113 de 26/04/2017 neste <b>7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 11.757,67	RS 3.341,66	RS 2.287,18	RS 618,83	RS 806,95	RS 564,37	RS 246,44	RS 0,00	RS 0,00	RS 19.623,10	



Tech based. *Dream* Powered.

**Direito de Preferência:**

Nos termos do artigo 41, parágrafo 2º, do Regulamento, será assegurado aos atuais cotistas do Fundo no 3º (terceiro) dia útil contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, o exercício do direito de preferência para subscrição das Novas Cotas até a proporção do número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas a ser definido nos documentos da Oferta, respeitando-se os prazos operacionais da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 ("B3") e observados os procedimentos a serem previstos no prospecto de distribuição públicas das Cotas ("Prospecto" e "Direito de Preferência", respectivamente).

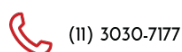
**Direto de Subscrição de Sobras**

Não será conferido aos cotistas do Fundo o direito de subscrição de sobras.

**Público Alvo:**

O público-alvo da Oferta são os (em conjunto, os "Investidores"):

- (i) os Investidores Institucionais, quais sejam, Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM nº 30"), que sejam (a) fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização; assim como
- (b) os investidores pessoas físicas ou jurídicas



(11) 3030-7177



vortx.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 | Pinheiros | São Paulo | SP



<p><u>Página</u> 000005/000008</p> <p><u>Registro Nº</u> <b>2.046.570</b> 19/08/2021</p>	Protocolo nº 2.049.395 de 19/08/2021 às 10:03:47h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.046.570</b> em <b>19/08/2021</b> e averbado no registro nº 1.954.113 de 26/04/2017 neste <b>7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 11.757,67	RS 3.341,66	RS 2.287,18	RS 618,83	RS 806,95	RS 564,37	RS 246,44	RS 0,00	RS 0,00	RS 19.623,10	



Tech based. *Dream* Powered.

que formalizem um ou mais pedidos de subscrição em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais"); e

(ii) os Investidores Não Institucionais, quais sejam, pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliadas ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem o(s) seu(s) respectivo(s) pedido(s) de subscrição durante o período de subscrição em valor, individual ou agregado, inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observado a Aplicação Mínima Inicial (conforme abaixo definido) ("Investidores Não Institucionais").

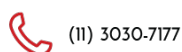
No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos do artigo 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

#### Registro da Oferta

A Oferta será objeto de pedido de registro junto à CVM, conforme previsto na Instrução CVM 400, na Instrução CVM 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes.

#### Período de Colocação:

A distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |  
Pinheiros | São Paulo | SP



 <u>Página</u> 000006/000008 <u>Registro N°</u> <b>2.046.570</b> <b>19/08/2021</b>	Protocolo nº 2.049.395 de 19/08/2021 às 10:03:47h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.046.570</b> em <b>19/08/2021</b> e averbado no registro nº 1.954.113 de 26/04/2017 neste <b>7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condição	Despesas	Total
RS 11.757,67	RS 3.341,66	RS 2.287,18	RS 618,83	RS 806,95	RS 564,37	RS 246,44	RS 0,00	RS 0,00	RS 19.623,10	



Tech based. *Dream* Powered.

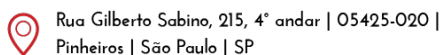
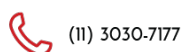
divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro. A integralização das cotas ocorrerá em data a ser fixada oportunamente pelo Coordenador Líder nos documentos da Oferta ("Período de Colocação").

#### Procedimento de Distribuição:

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo o Lote Adicional, caso emitido), nos termos do contrato de distribuição a ser formalizado entre o Coordenador Líder, o Administrador e o Gestor e poderá contar, ainda, com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, observado o plano de distribuição a ser previsto nos documentos da Oferta (em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta").

#### Forma de Subscrição e Integralização:

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação das Novas Cotas junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.





<p><u>Página</u> 000007/000008</p> <p><u>Registro Nº</u> <b>2.046.570</b> 19/08/2021</p>	Protocolo nº 2.049.395 de 19/08/2021 às 10:03:47h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.046.570</b> em <b>19/08/2021</b> e averbado no registro nº 1.954.113 de 26/04/2017 neste <b>7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 11.757,67	RS 3.341,66	RS 2.287,18	RS 618,83	RS 806,95	RS 564,37	RS 246,44	RS 0,00	RS 0,00	RS 19.623,10	



Tech based. *Dream* Powered.

**Aplicação Mínima Inicial:**

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) ("Aplicação Mínima Inicial"), observado que a Aplicação Mínima Inicial será atualizada quando da fixação do Preço de Emissão. A Aplicação Mínima Inicial por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

**Taxa de Distribuição Primária:**

Taxa em montante a ser fixada posteriormente pelo Administrador, por meio de novo ato do Administrador, quando da fixação do Preço de Emissão ("Taxa de Distribuição Primária"), cujos recursos serão utilizados para pagamento dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, que poderão incluir, entre outros, (a) comissão de estruturação, a ser paga ao Coordenador Líder; (b) comissão de distribuição, a ser paga ao Coordenador Líder; (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA; (e) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3; e (f) (g) outros custos relacionados à Oferta. Eventualmente, caso a Taxa de Distribuição não seja suficiente para cobrir os custos totais da Oferta, referida taxa será utilizada para pagamento, no mínimo, da remuneração do Coordenador Líder e das despesas por este incorridas na prestação dos trabalhos referentes à Emissão, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pelo Gestor, não resultando em qualquer ônus aos atuais Cotistas do Fundo, nos termos do



(11) 3030-7177



vortx.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 | Pinheiros | São Paulo | SP



<p><u>Página</u> 000008/000008</p> <p><u>Registro Nº</u> <b>2.046.570</b> 19/08/2021</p>	Protocolo nº 2.049.395 de 19/08/2021 às 10:03:47h: Documento <b>registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros</b> sob nº <b>2.046.570</b> em <b>19/08/2021</b> e averbado no registro nº 1.954.113 de 26/04/2017 neste <b>7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo</b> . Assinado digitalmente por José Roberto Ferreira da Silva - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
RS 11.757,67	RS 3.341,66	RS 2.287,18	RS 618,83	RS 806,95	RS 564,37	RS 246,44	RS 0,00	RS 0,00	RS 19.623,10	



Tech based. *Dream* Powered.

item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

**Destinação dos Recursos:**

Observada a Política de Investimento descrita no Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição dos Ativos Alvo (conforme definidos no Regulamento), à aquisição de Outros Ativos (conforme definidos no Regulamento), bem como ao pagamento dos encargos do Fundo nos termos previstos no Regulamento.

**Demais Termos e Condições:**

Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

- (a) a contratação do Coordenador Líder, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, na qualidade de instituição distribuidora líder, bem como a participação das demais Instituições Participantes da Oferta, observado que a contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que a Taxa de Distribuição contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014; e
- (b) o Fundo poderá contratar formador de mercado, a critério do Coordenador Líder, de comum acordo com o Administrador e após recebida recomendação do Gestor para a finalidade de fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este instrumento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da Emissão.

São Paulo, 05 de agosto de 2021.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

LILIAN PALACIOS MENDONCA  
CERQUEIRA:05271828778  
Assinado de forma digital por LILIAN PALACIOS MENDONCA CERQUEIRA:05271828778  
Dados: 2021.08.05 19:32:02 -03'00'

Nome:  
Cargo: Procurador

ARIANE DE CARVALHO SALGADO VERRONE IANNARELLI:40532576896  
Assinado de forma digital por ARIANE DE CARVALHO SALGADO VERRONE IANNARELLI:40532576896  
Dados: 2021.08.05 20:33:58 -03'00'

Nome:  
Cargo: Procurador

(11) 3030-7177

vortx.com.br

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 | Pinheiros | São Paulo | SP



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



---

**ANEXO III**

**MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





**MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO PARA A ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO -  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUE TRATARÁ DA APROVAÇÃO DA AQUISIÇÃO DE ATIVOS  
ESTRUTURADOS, COORDENADOS E/OU DISTRIBUÍDOS PELO GESTOR E/OU POR PESSOAS A ELE RELACIONADAS  
DURANTE O PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO**

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, na qualidade de administrador (“Administrador”) do **XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/ME sob o nº 28.516.301/0001-91 (“Fundo”), e a **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA**, sociedade empresária, com sede na cidade do São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, parte, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-981, na qualidade de gestor (“Gestor”), vêm, por meio do presente *Manual de Exercício de Voto*, oferecer orientação para exercício de voto em assembleia geral de cotistas a ser realizada nos termos do art. 26 e seguintes do regulamento do Fundo, cuja última versão é datada de 10 de setembro de 2019 (“Assembleia Geral” e “Regulamento”), a qual será convocada a fim de deliberar sobre potencial situação de conflito de interesses, na forma do artigo 34 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), e que terá as características abaixo descritas:

**Consulta Formal**

A Assembleia Geral Extraordinária será realizada mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, formalizada em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo Administrador a cada Cotista, conforme dados de contato fornecidos a sua respectiva corretora, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472, nos termos do Regulamento do Fundo.

**Ordem do dia a ser deliberada na Assembleia**

Tendo em vista situação de conflito de interesses relacionada à aquisição dos Ativos Conflitados (conforme abaixo definidos), nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, razão pela qual sua concretização dependerá de aprovação prévia dos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas, a Assembleia Geral terá como ordem do dia as seguintes matérias:

- (i) aprovação da ratificação da possibilidade de investimento pelo Fundo em certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) e/ou outros valores mobiliários decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na



forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas e/ou distribuídas pela **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/ME sob nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013 (“Gestor”) e/ou por pessoas a ele relacionadas, caracterizados como ativos em conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472 e do artigo 1º, §2º do Regulamento (“Ativos Conflitados”), a exclusivo critério do Gestor, desde que observados os seguintes critérios de elegibilidade:

- (a) os ativos somente poderão ser adquiridos em mercado organizado;
- (b) quando adquiridos em mercado secundário, os ativos somente poderão ser adquiridos dentro de condições de mercado ou em ambiente de central counterparty (CCP);
- (c) quando adquiridos em mercado primário, os ativos deverão ser adquiridos dentro da estrutura do mercado de capitais, via bookbuilding, formação de preço por leilão, estrutura de segregação de responsabilidades, entre outros mecanismos admitidos pela regulamentação aplicável e, em situações em que o Fundo for investidor majoritário da oferta, deverá ser assegurado que a remuneração dos prestadores de serviço da oferta, bem como os juros remuneratórios dos CRI estão em conformidade com o praticado no mercado;
- (d) o devedor dos ativos não poderá ser a própria instituição participante da oferta, a Administradora, a gestora do Fundo e/ou suas respectivas partes relacionadas, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472;
- (e) a remuneração a ser paga ao estruturador e/ou ao distribuidor deverá seguir os padrões de mercado aplicáveis aos respectivos ativos à época de sua estruturação e/ou distribuição;
- (f) a aquisição deverá seguir o disposto no Artigo 18 do Regulamento, contando com parecer elaborado pela gestora do Fundo e enviado à Administradora, nos termos do referido Artigo;
- (g) os CRI não precisarão contar com garantias específicas ou classificação de risco, devendo, no entanto contar com instituição de patrimônio separado;
- (h) a exposição máxima deverá corresponder a 30% (trinta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, na data de subscrição ou aquisição dos CRI, para a totalidade dos investimentos em CRI que se enquadrem em situação de conflito de interesses; e



(i) os CRI deverão ter prazo máximo de 20 (vinte) anos remanescentes na data de sua subscrição ou aquisição; e

**(1.b)** Condicionada à aprovação do item 1.a acima, a autorização do administrador do Fundo para praticar todos os atos necessários à implementação das matérias aprovadas, incluindo a assinatura de todos os documentos públicos ou privados para tanto.

O cotista poderá concordar ou não com a aquisição dos Ativos Conflitados, acima mencionados, não sendo obrigatória a sua concordância com a aquisição.

Tendo em vista o acima disposto, a aquisição pelo Fundo dos Ativos Conflitados acima mencionados dependerá de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

#### **Quem poderá participar da Assembleia Geral**

Conforme disposto no parágrafo 5 do art. 30 do Regulamento, somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas cujas respectivas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas em conta de depósito seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, conforme previsto no parágrafo 6 do art. 30 do regulamento, não podem votar em Assembleias Gerais, exceto se forem (a) os únicos Cotistas do Fundo, (b) por aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas presentes na Assembleia Geral (observada a outorga de poderes específicos em procuração referente à Assembleia Geral para a qual será dada autorização de voto), ou (c) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme alterada, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472: a) o Administrador ou o Gestor; b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; c) empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudos de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo, caso aplicável; e o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

#### **Quóruns de instalação e deliberação**

De acordo com o parágrafo 2º do art. 30 do Regulamento, a Assembleia Geral será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas. Ainda, a aprovação das matérias indicadas acima dependerá de (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas, ou metade das cotas emitidas, se o



Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

#### **Como participar da Assembleia Geral**

Os Cotistas poderão participar da Assembleia Geral Extraordinária por meio de plataforma eletrônica de votação, conforme procedimentos a serem descritos na Consulta Formal.

#### **Participação por Procuração**

Nos termos do parágrafo 5 do art. 30 e seguintes do Regulamento, os Cotistas poderão ser representados na Assembleia Geral (i) por procuradores legalmente constituídos há menos de um ano, na forma do art. 33 do Regulamento; ou ainda (ii) pelo Administrador, por meio de procuração outorgada em resposta a pedido de procuração realizado pelo Administrador, na forma do parágrafo 7 do art. 30 do Regulamento.

Adicionalmente, o Administrador e o Gestor disponibilizaram uma minuta de procuração específica que poderá ser celebrada, de forma facultativa, pelo investidor no mesmo ato da ordem de investimento, da assinatura do Boletim de Subscrição ou do Pedido de Reserva, para a realização da Assembleia Geral, na qual o Cotista poderá, caso deseje outorgar a respectiva procuração, optar por votar, em cada uma das matérias indicadas acima (i) a favor do voto favorável pedido pelo Administrador; (ii) em abstenção; ou (iii) de forma contrária ao voto pedido pelo Administrador. Referida procuração não poderá ser outorgada para o Gestor ou parte a ela vinculada.

Ainda, uma vez outorgada, a procuração acima mencionada poderá ser revogada, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral, mediante comunicação entregue ao Administrador (i) de forma física, em sua sede (Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros, São Paulo - SP), com o assunto “Revogação Procuração FII XPCI”; ou (ii) digitalmente, até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante envio de e-mail para [admfundos@vortex.com.br](mailto:admfundos@vortex.com.br) e [juridicofundos@vortex.com.br](mailto:juridicofundos@vortex.com.br), com o assunto “Revogação Procuração FII XPCI”.

Em que pese a disponibilização da procuração, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a aquisição dos Ativos Conflitados acima mencionados pelo Fundo, tendo em vista que referida aquisição é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas, ou, no mínimo, metade das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.



#### **Esclarecimentos Adicionais**

Na data da convocação da Assembleia Geral, o Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e na página da rede mundial de computadores da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Ainda, para mais esclarecimentos sobre o presente Manual de Exercício de Voto e sobre a Assembleia Geral, os Cotistas deverão entrar em contato com o Administrador, por meio do endereço abaixo:

#### **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05425-020 – São Paulo/SP

At.: Ernane Alves Divino

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: admfundos@vortex.com.br

Adicionalmente, os documentos relativos à Assembleia Geral estarão à disposição dos cotistas para análise nos seguintes endereços eletrônicos:

Administrador:

#### **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar, Pinheiros

CEP 05425-020 – São Paulo/SP

At.: Ernane Alves Divino

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: admfundos@vortex.com.br

Fundos.Net:

<http://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, na seção “Pesquisa de Dados”, clicar em “Fundos de investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário”, localizar o acesso ao “Fundos.NET” e, então, localizar os documentos da assembleia)



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



---

**ANEXO IV**

ESTUDO DE VIABILIDADE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





DocuSign Envelope ID: 9DB44D02-18F1-4575-8B9E-AD14067B01B0

### **Estudo de Viabilidade**

O estudo de viabilidade econômico-financeira a seguir refere-se à 3ª emissão de cotas do XP Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário – FII (FII XPCI), sendo que o mesmo foi elaborado pela gestora do Fundo, XP Vista Asset Management LTDA (XP Asset) em agosto de 2021, em conformidade com o anexo II da instrução CVM 472.

O objetivo do Fundo é o investimento em recebíveis de empreendimentos imobiliários, preponderantemente em CRI e debêntures de destinação imobiliária, que possuem isenção dentro do FII.

No estudo de viabilidade em questão, foi utilizado pela XP Asset, dados econômico-financeiros esperados pelo mercado e premissas levando em consideração expectativas de originação e alocação dos ativos com os recursos captados na oferta, considerando, inclusive e quando aplicável, os efeitos econômicos da pandemia de Coronavírus (COVID-19). **Portanto, esse estudo não deve ser entendido, de forma alguma, como uma promessa ou garantia de rentabilidade futura, sendo que o Gestor não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo.**

### **Premissas Econômicas**

Usamos como premissas econômicas a curva de Juros prefixada brasileira obtida pela B3<sup>1</sup> e o boletim Focus de 30 de julho de 2021<sup>2</sup>, divulgado pelo Banco Central do Brasil<sup>3</sup>.

CDI	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22
CDI Pré	5,09%	5,30%	5,65%	6,01%	6,33%	6,58%	6,80%	7,02%	7,14%	7,23%	7,44%	7,50%	7,62%
CDI FRA		0,45%	0,52%	0,58%	0,61%	0,63%	0,67%	0,68%	0,66%	0,64%	0,76%	0,66%	0,72%

- IPCA para os próximos 12 meses: 4,47%
- IGP-M para os próximos 12 meses: 5,21%

### **Premissas de alocação**

Após o encerramento da captação do Fundo a gestora buscará alocar, em regime de melhores esforços, os recursos captados na oferta conforme a hipótese de alocação e rentabilidade a seguir.

Tendo em vista que a gestão do Fundo tem como vocação trabalhar ativamente na originação de ativos, seja originação interna da própria gestora ou externa, quando a XP Asset busca participantes do mercado de distribuição de valores mobiliários, espera-se que ao longo dos dois primeiros meses após a captação, a XP Asset já consiga alocar a totalidade dos recursos captados. Consideramos que de início 30% dos recursos já sejam alocados, 30% em 30 dias e os 40% restantes em 60 dias. Para os recursos provenientes das amortizações dos papéis, consideramos que a alocação de

<sup>1</sup> Curva obtida através do endereço eletrônico:  
<http://www2.bmf.com.br/pages/portal/bmfbovespa/boletim1/TxRef1.asp?Data=03/08/2021&Data1=20160412&slcTaxa=PRE>

<sup>2</sup>: Relatório obtido em: <https://www.bcb.gov.br/content/focus/focus/R20210730.pdf>

<sup>3</sup>. Desde o dia 30 de julho de 2021 até a data do presente relatório, houve revisões altistas em tais índices de juros e inflação, de forma que neste cenário altera de forma positiva dos papéis dado o retorno indexado dos mesmos.



DocuSign Envelope ID: 9DB44D02-18F1-4575-8B9E-AD14067B01B0

reinvestimento se dá em um mês em novos ativos-alvo, e durante esse período ficam alocados em ativos de caixa.

Em relação à rentabilidade dos ativos originados, a hipótese utilizada é de que os CRI sejam investidos conforme a tabela abaixo (Tabela 2). Para o ano completo iniciando-se em outubro de 2021 até setembro de 2022, consideramos as premissas de variáveis macroeconômicas da seção “Premissas Econômicas”.

Além dos investimentos em CRI e em Permutas Financeiras, que são os ativos preponderantes do FII Maxi Renda, a XP Asset alocará o caixa do Fundo que ainda não estiver investido nos Ativos Alvo, em ativos de liquidez diária ou mesmo Letras de Crédito Imobiliário (LCI) que o gestor julgar possuir retorno interessante ao Fundo vis-à-vis o risco incorrido. NO resultado não há inclusão de qualquer resultado adicional proveniente de operações em mercado secundário, resultado que o Fundo tem experimentado ganhos relevantes nos últimos meses, de forma que a viabilidade é conservadora nesse sentido.

#### Despesas:

**Despesas Recorrentes do Fundo:** Já para a hipótese de custos recorrentes do Fundo, foi atribuído um valor médio mensal de 1,03% do patrimônio líquido do Fundo. Alguns gastos mesmo que não tenham periodicidade mensais (anual, por exemplo) foram mensalizados a fim de simplificar os cálculos. A distribuição dos custos é apresentada na tabela 3. abaixo:

Custos Recorrentes do Fundo	%
Taxa Adm (incluindo Gestão) (% a.a.)	1,000%
Auditoria - a.a. e Outros	0,030%

Tabela 1. Composição dos custos recorrentes do Fundo

#### Pipeline de operações

Abaixo segue pipeline de alocação que a XP Asset tem trabalhado para o Fundo. Alguns dos papéis ainda estão em fase de diligência jurídica, financeira e dos ativos que compõem a operação e, dessa forma, nem todas podem se concretizar em investimento. De toda forma, o pipeline é bem amplo, além das operações elencadas abaixo, de forma que a expectativa da gestora é que a alocação será mais célere que a viabilidade, que consideramos conservadora.

Setor	Volume (R\$ Milhões)	Taxa	% Alocação Pipeline
Transportes	53,0	IPCA + 5,75% a.a.	17,5%
Alimentos	50,0	IPCA + 5,50% a.a.	16,5%
Incorporadora	50,0	CDI + 4,00% a.a.	16,5%
Incorporadora	50,0	CDI + 4,15% a.a.	16,5%
Logístico	35,0	IPCA + 6,50% a.a.	9,9%
Logístico	35,0	IPCA + 6,65% a.a.	9,9%
Incorporadora	20,0	CDI + 4,50% a.a.	6,6%
Incorporadora	20,0	CDI + 3,00% a.a.	6,6%

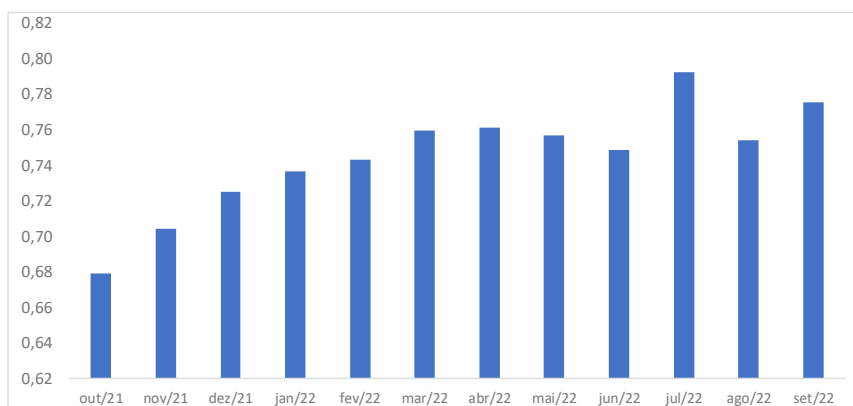
Tabela 2. Composição estimada do pipeline de alocação



DocuSign Envelope ID: 9DB44D02-18F1-4575-8B9E-AD14067B01B0

### Resultados

Com as hipóteses acima chegamos a um fluxo de rendimentos médio esperado de R\$ 0,74 por cota no período ilustrado no gráfico abaixo, em uma janela de 12 meses. O que em uma cota de subscrição de R\$ 100 representa uma *dividend yield* esperada de 8,94% a.a.



Em razão da crise da COVID – 19, é possível que os fluxos de pagamentos de alguns papéis sofram algum impacto, como diferimento para adequação do fluxo de caixa da empresa, renegociação de aluguéis, dentre outros. Mais recentemente, a denominada "Variante Delta" (da Covid-19) obrigou Países com alta taxa de vacinação a retrocederem e iniciarem procedimentos de restrição ao deslocamento de pessoas, de certa forma podendo agravar os efeitos citados anteriormente. Entretanto, a XP Asset procura diligentemente investir em estruturas com fortes devedores finais, mecanismos como fundos de liquidez e amplos índices de coberturas de serviços de dívidas, de forma a mitigar tais riscos e minimizar possíveis impactos ao investidor.

**A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.**



DocuSign Envelope ID: 9DB44D02-18F1-4575-8B9E-AD14067B01B0

**O FUNDO ADOtará TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO, INCLUSIVE, OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.**

**O GESTOR FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, O QUAL É EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELO PRÓPRIO GESTOR.**

**AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".**

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

São Paulo, 22 de agosto de 2021

**XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**

*Gestor*

---

Nome: André Masetti  
Cargo: Diretor de Gestão de Recursos

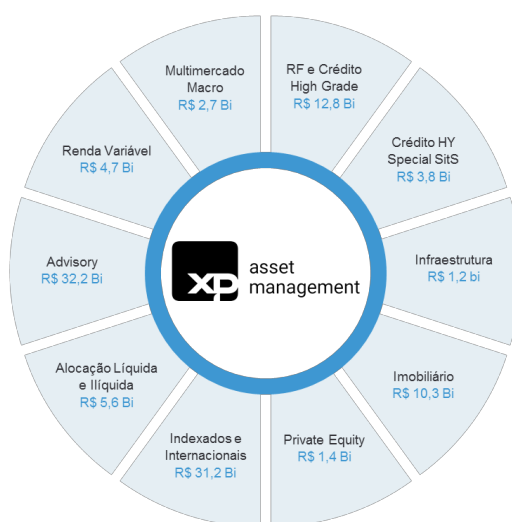


DocuSign Envelope ID: 9DB44D02-18F1-4575-8B9E-AD14067B01B0

#### Anexo – Estudo de Viabilidade da 3ª Emissão de Cotas do FII XPCI

##### Portfólio Completo de Estratégias

- +R\$ 113 Bi AuM<sup>1</sup>
- +2,1 milhões de cotistas
- 10 estratégias
- +133 profissionais
- 15 anos de história
- 8ª maior asset do Brasil



Fontes: <sup>1</sup>Metodologia Ranking Anbima de Gestão de Fundos de Investimento - 31/05/2021.  
Estratégias: Gerencial XP Asset Management, data 30/06/2021. XPI CCTVM R\$ 11,6 bi ativos sob gestão.



DocuSign Envelope ID: 9DB44D02-18F1-4575-8B9E-AD14067B01B0

## XP Vista Asset Management: Portfólio de Estratégias

Renda Fixa e Crédito  
*High Grade*  
R\$ 12,8 bilhões



Eric Vieira

20 fundos dedicados

- Previdência
- Infraestrutura

Crédito *High Yield e*  
*Special Situations*  
R\$ 3,8 bilhões



Filipe Mattos

23 fundos dedicados

- Crédito Estruturado
- Special Situations
- FIDC de Gestão passiva

Imobiliário  
R\$ 10,3 bilhões



Pedro Carraz  
Ativos Reais

André Masetti  
Crédito e  
Permutas

14 fundos dedicados

- Crédito
- Shopping Centers
- Galpões
- Lajes Corporativas
- Permutas & FoF's
- Hotéis

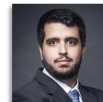
Infraestrutura  
R\$ 1,2 bilhões



Tulio Machado

4 fundos dedicados

- Energia
- Saneamento
- Logística
- Telecom



Danilo Gabriel

Fonte: CVM, XP Asset Management, 30/06/2021 | <sup>1</sup> Patrimônio das estratégias não inclui Fundos Exclusivos vinculados a XP Inc.



DocuSign Envelope ID: 9DB44D02-18F1-4575-8B9E-AD14067B01B0

## Processo de Investimento

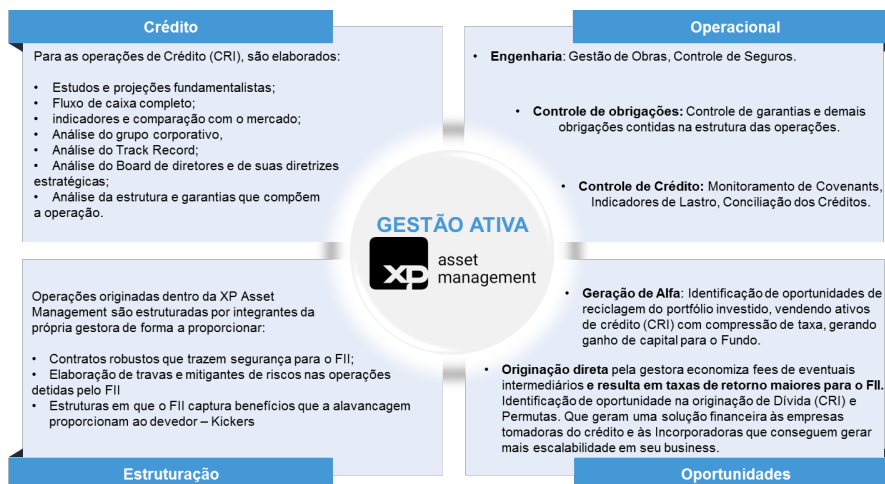


Fonte: XP Asset Management



DocuSign Envelope ID: 9DB44D02-18F1-4575-8B9E-AD14067B01B0

## Gestão Ativa<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Objetivos do gestor no acompanhamento dos investimentos realizados pelo fundo

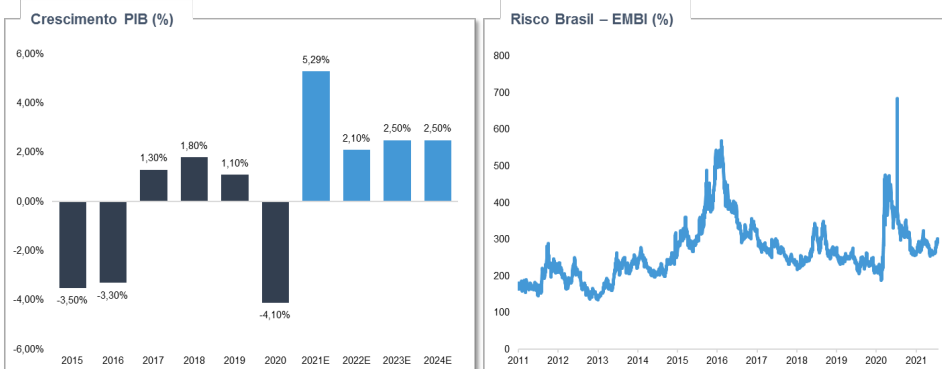




DocuSign Envelope ID: 9DB44D02-18F1-4575-8B9E-AD14067B01B0

## Panorama Macroeconômico<sup>1</sup>

- ✓ Após 3 anos de recuperação tímida do PIB, a economia brasileira e mundial foi duramente atingida pela crise sanitária oriunda da COVID-19. O PIB brasileiro teve queda de 4,10% em 2020, pior queda desde o início da série histórica, iniciada em 1996. Em 2021, por sua vez, a economia desmontra forte recuperação, com o Ministério da Economia revisando a projeção de crescimento do PIB em 2021 para 5,3%<sup>2</sup>. Em 2021, no trimestre encerrado em maio, a economia já apresenta crescimento de 9,7% (YoY)<sup>3</sup>.
- ✓ Paralelamente, é possível observar a evolução da percepção de Risco Brasil através do indicador EMBI, apurado pelo Banco JP Morgan. Nota-se uma forte queda em 2021, após o pico em 2020 devido a pandemia, depois que os cenários pós-pandemia se tornaram mais claros e o país iniciou uma retomada econômica.



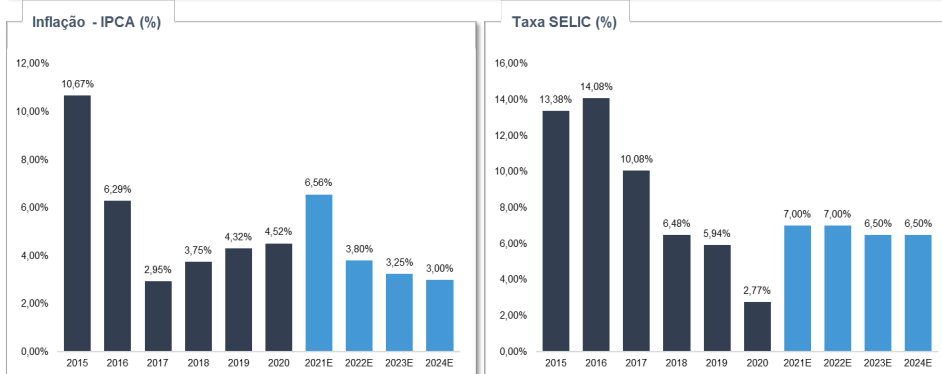
Fonte: IBGE, Relatórios Focus de 23 de julho de 2021 – Banco Central do Brasil e JP Morgan. Na visão do gestor, com base nos dados apresentados neste material.  
<sup>2</sup><https://www.gov.br/economia/pt-br/assuntos/noticias/2021/julho/ministerio-da-economia-revisa-projecao-de-crescimento-do-pib-em-2021-para-5-3>  
<sup>3</sup><https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2021-07/pib-crece-97-no-trimestre-encerrado-em-maio-revela-pesquisa-da-fgv>



DocuSign Envelope ID: 9DB44D02-18F1-4575-8B9E-AD14067B01B0

## Panorama Macroeconômico<sup>1</sup>

- ✓ Após atingir seu ápice em 2015, o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) arrefeceu em 2017, ficando abaixo do piso da meta de inflação e corroborando as projeções do relatório de expectativas do relatório Focus (Banco Central do Brasil) para os próximos anos.
- ✓ O cenário inflacionário mais apertado tem puxado as projeções da taxa SELIC. Em 2021 as autoridades monetárias elevaram a taxa básica de juros mínima histórica de 2,00% para 4,25%. O Relatório Focus de 23 de julho 2021 aponta para uma SELIC em 7,00% a.a. ao final de 2021



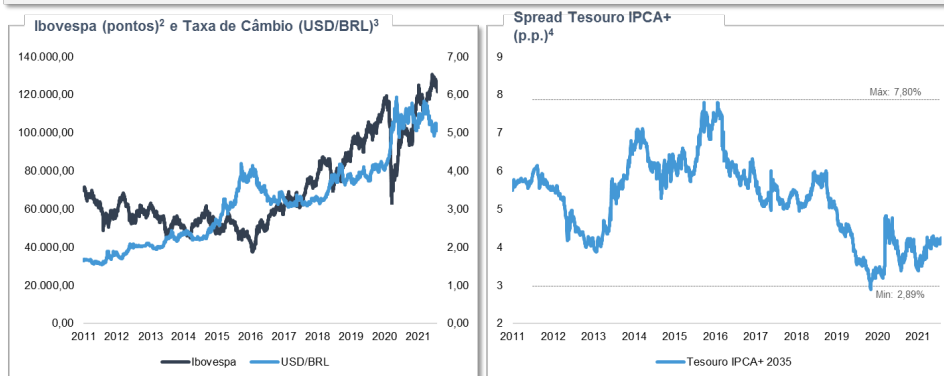
Fonte: Ipeadata, Relatório Focus de 23 de julho de 2021 e Banco Central do Brasil  
<sup>1</sup>Na visão do gestor, com base nos dados apresentados neste material.



DocuSign Envelope ID: 9DB44D02-18F1-4575-8B9E-AD14067B01B0

## Panorama Macroeconômico<sup>1</sup>

- ✓ A alta volatilidade do mercado acionário, associada às reduzidas taxas de retorno nos investimentos em renda fixa (gráfico de spread do Tesouro IPCA+), demandaram, na visão do gestor, novas alternativas de investimentos, principalmente para os investidores pessoa física.
- ✓ Os gestores têm observado um aumento na procura por novos investimentos que supram uma necessidade de retorno superior à renda fixa convencional e, ao mesmo tempo, apresentem uma volatilidade inferior à apresentada em investimentos alternativos, como mercado acionário.



<sup>1</sup>Na visão do gestor, com base nos dados apresentados neste material  
<sup>2</sup>Investing.com, <sup>3</sup>B3 e <sup>4</sup>Tesouro Nacional. Dados de 01 de janeiro de 2011 a 30 de julho de 2021

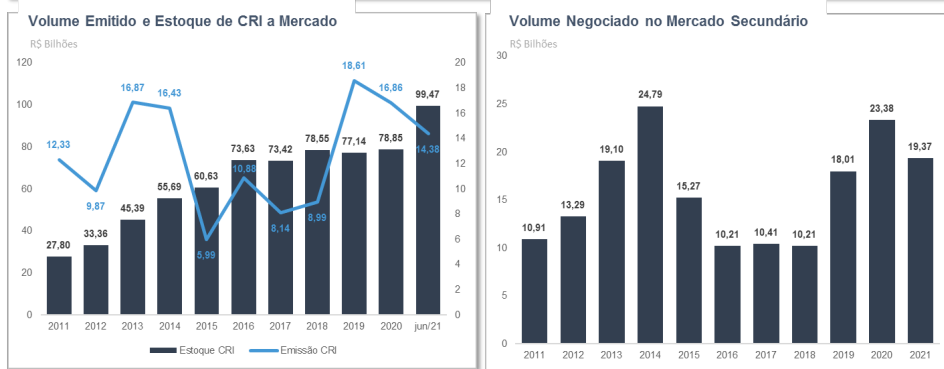


DocuSign Envelope ID: 9DB44D02-18F1-4575-8B9E-AD14067B01B0

## Mercado Imobiliário no Brasil

### Visão Geral do Mercado: Certificado de Recebíveis Imobiliários | (CRI)

- ✓ Na visão do gestor, novas regulamentações permitirão aumento no número de emissões, como é o caso da permissão de CRI com lastro em reformas, que abrangem uma gama muito maior de empresas, e a adoção de novas medidas para empréstimos com garantia imobiliária (home equity), uma vez que permitem mais lastros para operações a mercado.
- ✓ O CRI é uma importante fonte de captação para financiar a construção e a aquisição de unidades, que, dado o seu tratamento tributário privilegiado, serve de alternativa aos recursos captados pelo SBPE e FGTS. Neste sentido, na visão do gestor, o mercado de CRI é muito promissor nos próximos anos dado o esperado aquecimento do mercado imobiliário. O gráfico abaixo mostra a evolução das emissões a Mercado e o estoque de CRI.



Fonte: Gráficos elaborados pelo gestor com base em dados obtidos juntos à B3 e Uqbar. Para o ano de 2021 foram considerados valores de 01/01/2021 a 30/06/2021.  
<http://www.b3.com.br/cn/portal/indicadores/indicadores-de-emissoes-de-cris-emitidos-e-em-2021-e-devem-batere-novo-recorde-anual>  
<https://www.uqbar.com.br/analises/2021/cn.php>  
[http://www.b3.com.br/pt\\_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/historico/trenda-fiscal](http://www.b3.com.br/pt_br/market-data-e-indices/servicos-de-dados/market-data/historico/trenda-fiscal)



DocuSign Envelope ID: 9DB44D02-18F1-4575-8B9E-AD14067B01B0

## Tese de Investimento no Fundo



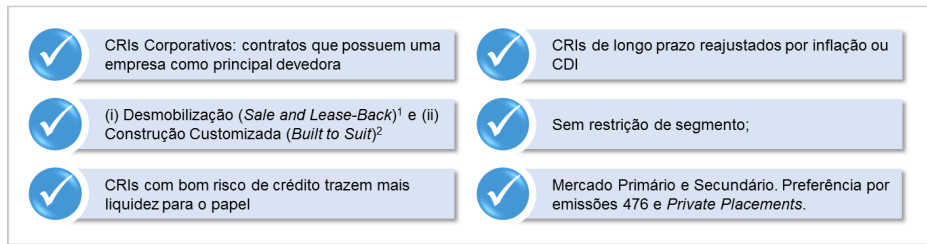
<sup>1</sup>O benefício fiscal ora destacado depende do cumprimento dos requisitos elencados no artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.



DocuSign Envelope ID: 9DB44D02-18F1-4575-8B9E-AD14067B01B0

## Tese de Investimento do Gestor nos Ativos

### Certificado de Recebíveis



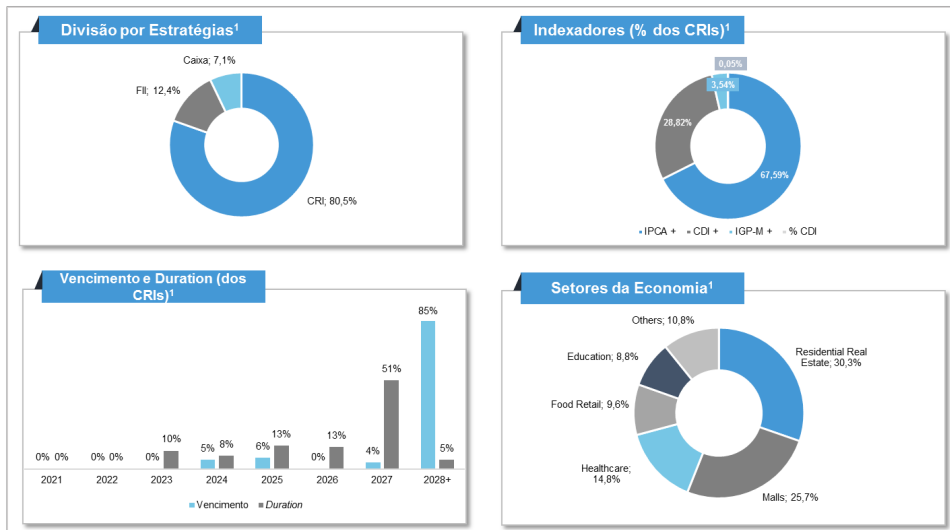
Nota:

(1) *Sales and Lease-Back*: imóvel sempre performado, no qual o detentor (empresa ou corporação) vende o ativo e passa a ser o inquilino. O CRI, então, é estruturado contemplando o fluxo de aluguel.  
(2) *Built to Suit*: imóvel pode ser performado ou não performado (ou seja, construído). Soluções deste tipo normalmente estão atreladas à construção de um imóvel, alinhado às necessidades do locatário. O fluxo de aluguel é securitizado.



DocuSign Envelope ID: 9DB44D02-18F1-4575-8B9E-AD14067B01B0

## Portfólio Atual do Fundo



Fonte: XP Asset Management. Data Base de 30 de junho de 2021



DocuSign Envelope ID: 9DB44D02-18F1-4575-8B9E-AD14067B01B0

## Destinação dos Recursos<sup>1</sup>

Abaixo pode ser observado os ativos que compõem o pipeline do Fundo.

Ativos	Valor de Aquisição (R\$ Milhões)	Rentabilidade	Estratégia
CRI 1	53,0	IPCA + 5,75% a.a.	Transportes
CRI 2	50,0	IPCA + 5,50% a.a.	Alimentos
CRI 3	50,0	CDI + 4,00% a.a.	Incorporadora
CRI 4	50,0	CDI + 4,15% a.a.	Incorporadora
CRI 5	35,0	IPCA + 6,50% a.a.	Logístico
CRI 6	35,0	IPCA + 6,65% a.a. <sup>(2)</sup>	Logístico
CRI 7	20,0	CDI + 4,50% a.a.	Incorporadora
CRI 8	20,0	CDI + 3,00% a.a.	Incorporadora

Nota:

(1) Parte dos ativos mencionado acima, estão em fase de estruturação e podem ter descasamento entre a data de investimento com a data de captação, no entanto, já estão refletidos no estudo de viabilidade.

(2) O pipeline acima é maior que o volume da oferta, dado que existe reinvestimento do principal dos ativos que compõem atualmente o portfólio do Fundo.

**O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DO GESTOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.**

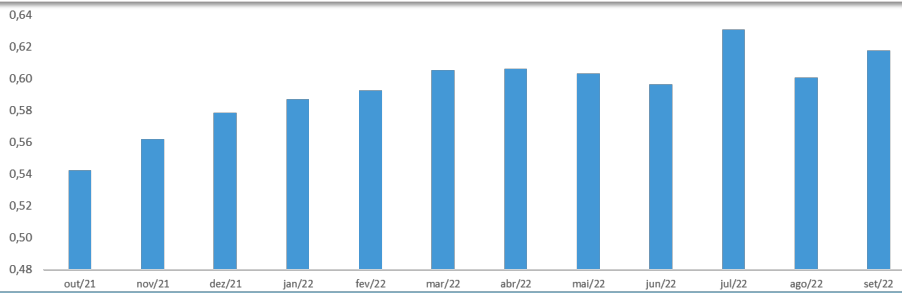




DocuSign Envelope ID: 9DB44D02-18F1-4575-8B9E-AD14067B01B0

### Estudo de Viabilidade Econômica do Fundo: Premissas

- ✓ CRI: Rentabilidade conforme portfólio atual e papéis do pipeline de CRIs
- ✓ Custos e despesas do Fundo, conforme este material e o Regulamento.
- ✓ Alocação completa do Fundo em dois meses após a integralização das Cotas.



A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES

DocuSigned by:  
L.L.S. Paulo  
Assinado por: ANDRE MASETTI 22474034039  
CPF: 22474034039  
Data Hora da Assinatura: 02/02/2021 04:25 PM BRT  
ICP-Brasil  
7C22D1135A754269E1FF690C83728D



**Certificado de conclusão**

ID de envelope: 9DB44D0218F145758B9EAD14067B01B0	Estado: Concluído
Assunto: Please DocuSign: 20210822 - XPCI 3a Emissao - Estudo Viabilidade - XPA_Exig_CVM.pdf	
Envelope de origem:	
Página do documento: 17	Assinaturas: 1
Certificar páginas: 6	Iniciais: 0
Assinatura guiada: Ativada	Autor do envelope:
Selo do ID do envelope: Ativada	Controle Obrigações
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília	Av. Brigadeiro Faria Lima, 3600
	SP, SP 04538-132
	controle.obrigacoes@xpasset.com.br
	Endereço IP: 200.182.103.72

**Controlo de registos**

Estado: Original	Titular: Controle Obrigações	Local: DocuSign
23/08/2021 17:34:02	controle.obrigacoes@xpasset.com.br	

**Eventos do signatário**

Andre Masetti  
mirhem.comunale@xpi.com.br  
Diretor

**Assinatura**



**Carimbo de data/hora**

Enviado: 23/08/2021 17:46:31  
Reenviado: 23/08/2021 17:54:44  
Visualizado: 23/08/2021 18:02:05  
Assinado: 23/08/2021 18:04:35

Nível de segurança: Correio eletrônico, Autenticação de conta (Nenhuma), Certificado digital  
Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
Utilizar o endereço IP: 177.92.67.114

**Detalhes do fornecedor da assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card  
Assinatura do signatário: AC SERASA RFB v5  
Signatário CPF: 22474934839

**Aviso legal de registos e assinaturas eletrônicas:**

Aceite: 23/08/2021 17:50:42  
ID: a4c9bc8c-503b-4dd8-9f60-167e4ed50eaf

Eventos de signatário presencial	Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega do editor	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega do agente	Estado	Carimbo de data/hora
Evento de entrega do intermediário	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de entrega certificada	Estado	Carimbo de data/hora
Eventos de cópia	Estado	Carimbo de data/hora
Rafael Cleto rafael.cleto@xpasset.com.br Nível de segurança: Correio eletrônico, Autenticação de conta (Nenhuma)	<b>Copiado</b>	Enviado: 23/08/2021 17:54:45 Visualizado: 23/08/2021 17:55:37
<b>Aviso legal de registos e assinaturas eletrônicas:</b> Aceite: 04/08/2021 14:31:42 ID: e474548f-c47d-4ae8-8e33-c7b1bc4c2aaf		
Eventos relacionados com a testemunha	Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de notário	Assinatura	Carimbo de data/hora
Eventos de resumo de envelope	Estado	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/encryptado	23/08/2021 17:46:32
Entrega certificada	Segurança verificada	23/08/2021 18:02:05



<b>Eventos de resumo de envelope</b>	<b>Estado</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
Processo de assinatura concluído	Segurança verificada	23/08/2021 18:04:35
Concluído	Segurança verificada	23/08/2021 18:04:35
<b>Eventos de pagamento</b>	<b>Estado</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
<b>Aviso legal de registos e assinaturas eletrónicos</b>		



Aviso legal de registros e assinaturas eletrônicos criado em: 20/08/2018 17:16:37

As partes concordam em: Andre Masetti, Rafael Cleto

## **CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA**

### **Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura**

Periodicamente, a XPI Suprimentos poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

### **Obtenção de cópias impressas**

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

### **Revogação de seu consentimento**

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

### **Consequências da revogação de consentimento**

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.



### **Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente**

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

### **Como contatar a XPI Suprimentos:**

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

To contact us by email send messages to: [suelen.matsudo@xpi.com.br](mailto:suelen.matsudo@xpi.com.br)

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para: XPI Suprimentos

### **Para informar seu novo endereço de e-mail a XPI Suprimentos:**

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço [suelen.matsudo@xpi.com.br](mailto:suelen.matsudo@xpi.com.br) e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail. We do not require any other information from you to change your email address.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

### **Para solicitar cópias impressas a XPI Suprimentos:**

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para [suelen.matsudo@xpi.com.br](mailto:suelen.matsudo@xpi.com.br) e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

### **Para revogar o seu consentimento perante a XPI Suprimentos:**



Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

- (i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou
- (ii) enviar uma mensagem de e-mail para [suelen.matsudo@xpi.com.br](mailto:suelen.matsudo@xpi.com.br) e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas. We do not need any other information from you to withdraw consent. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process.

**Hardware e software necessários\*\*:**

- (i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®
- (ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)
- (iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.
- (iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600
- (v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

\*\* Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

**Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:**

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:



(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a XPI Suprimentos conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por XPI Suprimentos durante o curso do meu relacionamento com você.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)





---

**ANEXO V**

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DocuSign Envelope ID: 0E8DF267-A69E-431F-A03A-45B65BF57371



## DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seus diretores, **ERNANE DIVINO DOS SANTOS ALVES**, brasileiro, casado, bacharel em ciência da computação, portador da cédula de identidade RG 32.785.096-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 274.995.788-52; e **ANA EUGÊNIA DE JESUS SOUZA QUEIROGA**, brasileira, casada, advogada, portadora da cédula de identidade RG 15461802000-3-SSP/MA, inscrita no CPF/ME sob o nº 009.635.843-24, ambos com endereço profissional na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, 215, conjunto 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05.425-020, na qualidade de administradora do **XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 28.516.301/0001-91, na qualidade de emissor e ofertante (“**Fundo**”), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição das novas cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo (“**Oferta**” e “**Novas Cotas**”, respectivamente), conforme exigido pelo Artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, declarar que (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta e fornecidas ao mercado durante a distribuição das Novas Cotas; (ii) o prospecto definitivo da Oferta (“**Prospecto Definitivo**”) contém, na data de sua disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (iii) o Prospecto Definitivo e suas respectivas atualizações, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes; e (iv) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto Definitivo, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são ou serão, conforme o caso, verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 23 de agosto de 2021.

DocuSigned by:  
ERNANE DIVINO DOS SANTOS ALVES  
Assinado por: ERNANE DIVINO DOS SANTOS ALVES 27499578852  
CPF: 27499578852  
Data/Hora da Assinatura: 23/08/2021 | 22:08:50 BRT

DocuSigned by:  
Ana Eugênia De Jesus Souza Queiroga  
Assinado por: ANA EUGENIA DE JESUS SOUZA QUEIROGA 0096358...  
CPF: 00963584324  
Data/Hora da Assinatura: 23/08/2021 | 21:38:31 BRT

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Administrador*

Nome: Ernane Divino Dos Santos Alves  
Cargo: Diretor

Nome: Ana Eugênia De Jesus Souza Queiroga  
Cargo: Diretora



**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: 0E8DF267A69E431FA03A45B65BF57371	Status: Concluído
Assunto: DocuSign: FII XPCI - 3a emissão - Declaração Administrador ICVM 400 (23.08.2021).pdf	
Envelope fonte:	
Documentar páginas: 1	Assinaturas: 2
Certificar páginas: 5	Rubrica: 0
Assinatura guiada: Ativado	
Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado	Remetente do envelope:
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília	Yasmin Abumansur Sá
	AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 4100
	SP, SP 04.538-132
	yabumansur@stoccheforbes.com.br
	Endereço IP: 177.189.175.225

**Rastreamento de registros**

Status: Original	Portador: Yasmin Abumansur Sá	Local: DocuSign
23/08/2021 21:28:29	yabumansur@stoccheforbes.com.br	

**Eventos do signatário**

Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga  
 eq@vortx.com.br  
 Diretora

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

**Detalhes do provedor de assinatura:**  
 Tipo de assinatura: ICP Smart Card  
 Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**  
 Aceito: 23/08/2021 21:38:05  
 ID: 081d6dda-59cb-402e-bce4-b50b4c37cdd3

**Assinatura**

DocuSigned by:  
  
 B653C87B41E0412...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
 Usando endereço IP: 179.191.67.174

**Registro de hora e data**


Enviado: 23/08/2021 21:36:38  
 Visualizado: 23/08/2021 21:38:05  
 Assinado: 23/08/2021 21:38:36

ERNANE DIVINO DOS SANTOS ALVES  
 esa@vortx.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

**Detalhes do provedor de assinatura:**  
 Tipo de assinatura: ICP Smart Card  
 Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**  
 Aceito: 23/08/2021 22:06:05  
 ID: b35623df-3d10-4e6a-bf46-bc0f6464ec54

DocuSigned by:  
  
 E2027FD807D646A...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
 Usando endereço IP: 187.74.221.117

Enviado: 23/08/2021 21:36:38  
 Visualizado: 23/08/2021 22:06:05  
 Assinado: 23/08/2021 22:06:54

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora



<b>Eventos de resumo do envelope</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
Envelope enviado	Com hash/criptografado	23/08/2021 21:36:38
Entrega certificada	Segurança verificada	23/08/2021 22:06:05
Assinatura concluída	Segurança verificada	23/08/2021 22:06:54
Concluído	Segurança verificada	23/08/2021 22:06:54

<b>Eventos de pagamento</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
-----------------------------	---------------	-----------------------------

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico**



Termos de Assinatura e Registro Eletrônico criado em: 02/07/2020 10:16:46

Partes concordam em: Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga, ERNANE DIVINO DOS SANTOS ALVES

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**



Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [fnogueira@stoccheforbes.com.br](mailto:fnogueira@stoccheforbes.com.br)

**To advise STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [fnogueira@stoccheforbes.com.br](mailto:fnogueira@stoccheforbes.com.br) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [fnogueira@stoccheforbes.com.br](mailto:fnogueira@stoccheforbes.com.br) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS**



To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [fnogueira@stoccheforbes.com.br](mailto:fnogueira@stoccheforbes.com.br) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

#### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

#### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS.





---

**ANEXO VI**

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com endereço na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Olímpia, CEP 04543-010, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 02.332.886/0011-78, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social por seus diretores estatutários, na qualidade de instituição líder (“**Coordenador Líder**”) da oferta pública de distribuição de novas cotas da 3ª (terceira) emissão do **XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 28.516.301/0001-91, na qualidade de emissor e ofertante (“**Oferta**” e “**Fundo**”, respectivamente), administrado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 (“**Administrador**”) e gerido pelo **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), inscrito no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, habilitado para a administração de carteiras de valores mobiliários, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 12.794 de 21 de janeiro de 2013 (“**Gestor**”), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM de nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”) declara que: tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e suas respectivas atualizações, bem como constantes do Estudo de Viabilidade, que integra o prospecto da Oferta (“**Prospecto**”), , são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as novas cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 23 de agosto de 2021

FABRICIO CUNHA DE  
ALMEIDA:05638864717

Assinado de forma digital por  
FABRICIO CUNHA DE  
ALMEIDA:05638864717  
Dados: 2021.08.23 17:50:26 -03'00'

GABRIEL KLAS DA ROCHA  
LEAL:08711082755

Assinado de forma digital por GABRIEL  
KLAS DA ROCHA LEAL:08711082755  
Dados: 2021.08.23 17:50:13 -03'00'

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

*Coordenador Líder*

Nome: Fabrício Cunha de Almeida  
Cargo: Diretor

Nome: Gabriel Klas da Rocha Leal  
Cargo: Diretor



## RELATÓRIO 1

Versão do software : 2.6.2  
Nome : Verificador de Conformidade  
Arquivo Fonte : FII XPCI - 3ª Emissão - Declaração do Coordenador Líder (v. assinatura).pdf  
Data de verificação : 23/08/2021 17:56:07 BRT  
Fonte da data : Offline



## ASSINATURAS

### Assinante

Assinante : CN=GABRIEL KLAS DA ROCHA LEAL:08711082755, OU=(em branco), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=07871872000174, OU=VideoConferencia, O=ICP-Brasil, C=BR

Status da assinatura : Aprovado

Caminho de certificação : Aprovado

Estrutura : De acordo.

Cifra assimétrica : Aprovada.

Resumo criptográfico : Correto.

Atributos obrigatórios : Aprovados.

### Certificados utilizados

#### Certificado

Buscado : Offline

Assinatura : Aprovada

Entidade : CN=GABRIEL KLAS DA ROCHA LEAL:08711082755, OU=(em branco), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=07871872000174, OU=VideoConferencia, O=ICP-Brasil, C=BR

Emissor : CN=AC Certisign RFB G5, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Data de emissão : 20/07/2021 14:15:30 BRT

Aprovado até : 20/07/2022 14:15:30 BRT

#### Certificado

Buscado : Offline

Assinatura : Aprovada

Entidade : CN=AC Certisign RFB G5, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Emissor : CN=AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4, OU=Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5, O=ICP-Brasil, C=BR

Data de emissão : 08/12/2016 14:44:03 BRT

Aprovado até : 20/02/2029 14:44:03 BRT

## LCR



Emissor : CN=AC Certisign RFB G5, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR  
Buscado : Offline  
Assinatura : Aprovada  
Data de publicação : 23/08/2021 17:46:06 BRT  
Próxima atualização : 23/08/2021 18:46:06 BRT

#### **Certificado**

Buscado : Offline  
Assinatura : Aprovada  
Entidade : CN=AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4, OU=Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5, O=ICP-Brasil, C=BR  
Emissor : CN=Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5, OU=Instituto Nacional de Tecnologia da Informacao - ITI, O=ICP-Brasil, C=BR  
Data de emissão : 20/07/2016 10:32:04 BRT  
Aprovado até : 02/03/2029 09:00:04 BRT

#### **LCR**

Emissor : CN=AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4, OU=Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5, O=ICP-Brasil, C=BR  
Buscado : Offline  
Assinatura : Aprovada  
Data de publicação : 04/06/2021 10:36:00 BRT  
Próxima atualização : 02/09/2021 10:36:00 BRT

#### **Certificado**

Buscado : Offline  
Assinatura : Aprovada  
Entidade : CN=Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5, OU=Instituto Nacional de Tecnologia da Informacao - ITI, O=ICP-Brasil, C=BR  
Emissor : CN=Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5, OU=Instituto Nacional de Tecnologia da Informacao - ITI, O=ICP-Brasil, C=BR  
Data de emissão : 02/03/2016 10:01:38 BRT  
Aprovado até : 02/03/2029 20:59:38 BRT

#### **LCR**



Emissor : CN=Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5, OU=Instituto Nacional de Tecnologia da Informacao - ITI, O=ICP-Brasil, C=BR  
Buscado : Offline  
Assinatura : Aprovada  
Data de publicação : 02/06/2021 10:20:46 BRT  
Próxima atualização : 31/08/2021 10:20:46 BRT

#### Atributos Obrigatórios

Nome do atributo : IdContentType  
Corretude : Aprovado  
Nome do atributo : IdMessageDigest  
Corretude : Aprovado

#### Atributos Opcionais

Nome do atributo : RevocationInfoArchival  
Resultado da verificação : Não verificado

#### Assinante

Assinante : CN=FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA:05638864717, OU=(em branco), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=07871872000174, OU=VideoConferencia, O=ICP-Brasil, C=BR  
Status da assinatura : Aprovado  
Caminho de certificação : Aprovado  
Estrutura : De acordo.  
Cifra assimétrica : Aprovada.  
Resumo criptográfico : Correto.  
Atributos obrigatórios : Aprovados.

#### Certificados utilizados

##### Certificado

Buscado : Offline  
Assinatura : Aprovada  
Entidade : CN=FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA:05638864717, OU=(em branco), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, OU=07871872000174, OU=VideoConferencia, O=ICP-Brasil, C=BR  
Emissor : CN=AC Certisign RFB G5, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR  
Data de emissão : 21/06/2021 17:00:12 BRT  
Aprovado até : 21/06/2022 17:00:12 BRT



### Certificado

Buscado : Offline  
Assinatura : Aprovada  
Entidade : CN=AC Certisign RFB G5, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR  
Emissor : CN=AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4, OU=Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5, O=ICP-Brasil, C=BR  
Data de emissão : 08/12/2016 14:44:03 BRT  
Aprovado até : 20/02/2029 14:44:03 BRT

### LCR

Emissor : CN=AC Certisign RFB G5, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR  
Buscado : Offline  
Assinatura : Aprovada  
Data de publicação : 23/08/2021 17:46:06 BRT  
Próxima atualização : 23/08/2021 18:46:06 BRT

### Certificado

Buscado : Offline  
Assinatura : Aprovada  
Entidade : CN=AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4, OU=Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5, O=ICP-Brasil, C=BR  
Emissor : CN=Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5, OU=Instituto Nacional de Tecnologia da Informacao - ITI, O=ICP-Brasil, C=BR  
Data de emissão : 20/07/2016 10:32:04 BRT  
Aprovado até : 02/03/2029 09:00:04 BRT

### LCR

Emissor : CN=AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4, OU=Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5, O=ICP-Brasil, C=BR  
Buscado : Offline  
Assinatura : Aprovada  
Data de publicação : 04/06/2021 10:36:00 BRT  
Próxima atualização : 02/09/2021 10:36:00 BRT

### Certificado





Buscado : Offline  
Assinatura : Aprovada  
Entidade : CN=Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5, OU=Instituto Nacional de Tecnologia da Informacao - ITI, O=ICP-Brasil, C=BR  
Emissor : CN=Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5, OU=Instituto Nacional de Tecnologia da Informacao - ITI, O=ICP-Brasil, C=BR  
Data de emissão : 02/03/2016 10:01:38 BRT  
Aprovado até : 02/03/2029 20:59:38 BRT

#### **LCR**

Emissor : CN=Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5, OU=Instituto Nacional de Tecnologia da Informacao - ITI, O=ICP-Brasil, C=BR  
Buscado : Offline  
Assinatura : Aprovada  
Data de publicação : 02/06/2021 10:20:46 BRT  
Próxima atualização : 31/08/2021 10:20:46 BRT

#### **Atributos Obrigatórios**

Nome do atributo : IdContentType  
Corretude : Aprovado  
Nome do atributo : IdMessageDigest  
Corretude : Aprovado

#### **Atributos Opcionais**

Nome do atributo : RevocationInfoArchival  
Resultado da verificação : Não verificado



DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DA  
TERCEIRA EMISSÃO DE NOVAS COTAS DO

**XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**



+55 11 3121-5555  
[www.luzcapitalmarkets.com.br](http://www.luzcapitalmarkets.com.br)  
Mercado de Capitais

• IPO • FOLLOW ON • FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA • ITR • DFP • DATAROOM VENUE®