

Prospecto Preliminar da Distribuição Pública da Segunda Emissão de Cotas Ordinárias do

# XP HOTÉIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

\CNPJ/ME nº 18.308.516/0001-63

no montante de, inicialmente,

## R\$ 200.000.000,00

(duzentos milhões de reais)

Código ISIN das Cotas: BRVREHCTF005

Código de Negociação na B3: XPHT12

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Hotel

COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR



GESTOR



Prospecto Preliminar da Distribuição Pública da Segunda Emissão de Cotas Ordinárias do  
**XP HOTÉIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
CNPJ/ME nº 18.308.516/0001-63

no montante de, inicialmente,

**R\$ 200.000.000,00**

(duzentos milhões de reais)

Registro CVM/SRE/RFI/2020/[ ], em [ ] de [ ] de 2020

Código ISIN das Cotas: BRVREHCTF005

Código de Negociação na B3: XPHT12

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Hotel



O **XP HOTÉIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("Fundo"), representado por seu Administrador **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 913, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62, 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 6.819, de 17 de maio de 2002 ("Administrador"), está realizando uma distribuição pública de, no mínimo, 900.000 (novecentas mil) e, no máximo, 2.000.000 (dois milhões) de cotas ordinárias do Fundo ("Cotas Ordinárias"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 2ª (segunda) emissão de Cotas Ordinárias do Fundo ("Oferta" ou "Oferta Pública", "Emissão" e "Novas Cotas Ordinárias", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, da classe ordinária, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota Ordinária, definido com base no seu valor de mercado, considerando a média aritmética do preço de fechamento das Cotas Ordinárias do Fundo dos últimos 60 (sessenta) pregões, contados a partir do dia útil anterior à data do Ato do Administrador, informados pela B3, contemplando um desconto de 7,23% (sete inteiros e vinte e três centésimos por cento) ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante de, inicialmente, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Montante da Oferta"). No ato da subscrição primária das Novas Cotas Ordinárias, os subscritores das Novas Cotas Ordinárias deverão pagar uma taxa correspondente a R\$4,35 (quatro reais e trinta e cinco centavos) por Nova Cota Ordinária ("Taxa de Distribuição Primária"). Dessa forma, cada Nova Cota Ordinária subscrita custará R\$104,35 (cento e quatro reais e trinta e cinco centavos) aos respectivos subscritores.

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas Ordinárias, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 900.000 (novecentas mil) Novas Cotas Ordinárias, perfazendo o volume mínimo de R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais). O Montante da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), correspondente a até 400.000 (quatrocentas mil) Novas Cotas Ordinárias, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas Ordinárias 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 de 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 Preliminar e na legislação vigente. As Novas Cotas Ordinárias 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 55), cada Investidor (conforme definido neste Prospecto) deverá subscrever a quantidade mínima de 250 (duzentas e cinquenta) Novas Cotas Ordinárias na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$26.087,50 (vinte e seis mil e oitenta e sete reais e cinquenta 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 Ordinárias do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os titulares de Novas Cotas Ordinárias de emissão do Fundo ("Cotistas").

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Termo de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado em 29 de maio de 2013 pelo Administrador, o qual foi registrado junto ao 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, sob o nº 1835663. O Fundo foi registrado na CVM em 19 de abril de 2016 sob o código 0316014. O regulamento vigente do Fundo foi aprovado por meio da Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 22 de abril de 2019, cuja ata foi registrada em 24 de abril de 2019, sob o nº 1920577, junto ao 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro ("Regulamento").

Nos termos do artigo 11.6 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, desde que: (i) observado o montante máximo de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais); e (ii) não preveja a integralização das Novas Cotas Ordinárias em bens e direitos. De tal forma, a Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência dos atuais Cotistas para a subscrição das Novas Cotas Ordinárias, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados pelo Administrador do Fundo por meio do "Ato do Administrador do XP Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário - FII" celebrado em 21 de janeiro de 2020. 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 23 de maio de 2019 ("Código ANBIMA").

Nos termos do Contrato de Distribuição, os custos da distribuição primária das Novas Cotas Ordinárias, 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 Ordinárias; (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, caso aplicável; e (h) 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.

A Oferta Pública será realizada no Brasil, sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, sala 708, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"), sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução de CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), na Instrução CVM 400 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Novas Cotas Ordinárias poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta ("Participantes Especiais") e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta". Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor. A XP Investimentos será a instituição intermediária líder responsável pela Oferta Pública.

As Novas Cotas Ordinárias 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 DA OFERTA FOI PROTOCOLIZADO NA CVM EM 13 DE DEZEMBRO DE 2019, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400.**

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

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

**ESTE PROSPECTO PRELIMINAR E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS NOVAS COTAS ORDINÁRIAS DO FUNDO SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.**

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

**O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "5. FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 87 A 98.**

**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 CONTERÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.**

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

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

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

COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR



GESTOR



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ÍNDICE

<b>DEFINIÇÕES</b> .....	3
<b>CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO</b> .....	13
<b>1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA</b> .....	15
<b>2. SUMÁRIO DO FUNDO</b> .....	33
BASE LEGAL .....	35
PÚBLICO ALVO DO FUNDO.....	35
OBJETO .....	35
DURAÇÃO .....	35
ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, ESCRITURAÇÃO, CONTROLADORIA E CUSTÓDIA .....	35
PORTFÓLIO DO FUNDO (3T2019).....	36
REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS .....	38
Taxa de Administração .....	38
POLÍTICA DE INVESTIMENTO .....	39
CARACTERÍSTICAS DAS COTAS .....	40
Integralização de Cotas .....	41
Negociação das Cotas do Fundo .....	42
Novas emissões de Cotas .....	42
TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA.....	43
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	43
ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS .....	43
ENCARGOS DO FUNDO .....	45
POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS .....	46
AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS .....	46
DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO .....	47
POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO .....	48
<b>Indicação dos Principais Fatores de Risco</b> .....	48
<b>3. IDENTIFICAÇÃO E RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR, O COORDENADOR LÍDER, AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA</b> .....	49
<b>Relacionamento entre as Partes Envolvidas com o Fundo e com a Oferta</b> .....	52
Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder.....	52
Relacionamento do Administrador com o Gestor. ....	52
Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor. ....	52
<b>Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes</b> .....	53
<b>4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA</b> .....	55
<b>Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta</b> .....	57
<b>Histórico de Negociação das Cotas Ordinárias (Ticker XPHT12)</b> .....	57
<b>Características da Oferta</b> .....	58
A Oferta .....	58
Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Novas Cotas Ordinárias.....	58
Montante da Oferta e Quantidade de Novas Cotas Ordinárias objeto da Oferta .....	58
Lote Adicional .....	58
Distribuição parcial .....	58
Regime de distribuição das Novas Cotas Ordinárias.....	59
Preço de Emissão e Taxa de Distribuição Primária.....	59
Forma de Subscrição e Integralização.....	59
Limites de aplicação em Novas Cotas Ordinárias de Emissão do Fundo.....	59
Características, vantagens e restrições das Novas Cotas Ordinárias .....	59
Público Alvo .....	60
Direito de Preferência .....	60
Pedidos de Subscrição.....	62
Período de Colocação.....	62
Procedimento de Alocação.....	62

Plano de Distribuição .....	63
Oferta Não Institucional .....	65
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional .....	67
Oferta Institucional .....	68
Critério de Colocação da Oferta Institucional .....	69
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional .....	69
Distribuição Parcial, Subscrição Condicionada e Liquidação da Oferta .....	70
Coordenador Líder .....	71
Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos .....	72
Formador de Mercado .....	72
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta .....	72
Registro na CVM .....	74
Negociação e Custódia das Novas Cotas Ordinárias no Mercado Negociação no Mercado .....	74
Inadequação de investimento .....	74
<b>Contrato de Distribuição</b> .....	75
Regime de Distribuição das Novas Cotas Ordinárias .....	75
Condições Precedentes .....	75
Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais .....	76
Cópia do Contrato de Distribuição .....	77
Instituições Participantes da Oferta .....	77
<b>Cronograma indicativo da Oferta</b> .....	78
<b>Demonstrativo dos custos da Oferta</b> .....	80
<b>Custo Unitário de Distribuição</b> .....	80
<b>Destinação dos Recursos</b> .....	81
<b>5. FATORES DE RISCO</b> .....	87
Riscos Macroeconômicos e Regulatórios .....	89
Riscos do Fundo .....	90
Risco dos Imóveis-Alvo .....	94
Riscos relativos à Oferta .....	96
<b>6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO</b> .....	99
1. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo .....	101
2. Tributação aplicável ao Fundo .....	103
<b>7. INFORMAÇÕES RELEVANTES</b> .....	105
Documentos e informações incorporados a este Prospecto por referência .....	108
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 .....	108
<b>ANEXOS</b> .....	<b>109</b>
<b>ANEXO 01 REGULAMENTO VIGENTE</b> .....	<b>111</b>
<b>ANEXO 02 ATO DO ADMINISTRADOR</b> .....	<b>193</b>
<b>ANEXO 03 ESTUDO DE VIABILIDADE</b> .....	<b>205</b>
<b>ANEXO 04 DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR</b> .....	<b>237</b>
<b>ANEXO 05 DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER</b> .....	<b>241</b>
<b>ANEXO 06 INFORME ANUAL</b> .....	<b>245</b>

## DEFINIÇÕES

---

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

<b>Administrador</b>	<b>GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 913, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 6.819, de 17 de maio de 2002.
<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>Aplicação Mínima Inicial</b>	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 250 (duzentas e cinquenta) Novas Cotas Ordinárias na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por Investidor sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$26.087,50 (vinte e seis mil e oitenta e sete reais e cinquenta centavos) considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas Ordinárias 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 58 deste Prospecto Preliminar, e na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 67 deste Prospecto Preliminar, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.
<b>Assembleia Geral de Cotistas</b>	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
<b>Ativos Imobiliários</b>	São os Imóveis-Alvo e as Participações Societárias, em conjunto.
<b>Ativos de Liquidez</b>	Ativos de liquidez imediata para os quais o Administrador poderá destinar parcela não preponderante do patrimônio do Fundo, visando ao pagamento das despesas e encargos deste, quais sejam: (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa, constituídos sob a forma de condomínio aberto; (ii) títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional; e (iii) operações compromissadas com títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional.
<b>Ato do Administrador</b>	“ <i>Ato do Administrador do XP Hotéis – Fundo de Investimento Imobiliário – FIF</i> ” celebrado em 21 de janeiro de 2020, que aprovou, dentre outros, 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>Aviso ao Mercado</b>	O aviso ao mercado da Oferta, elaborado nos termos do artigo 53 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, elaborado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
<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>Boletim de Subscrição</b>	O documento que formaliza a subscrição de Novas Cotas Ordinárias da Oferta pelo Investidor.
<b>Carta Convite</b>	É a carta convite por meio da qual as Participantes Especiais da Oferta irão manifestar 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>Carteira do Fundo</b>	É a carteira de investimentos do Fundo, composta por Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez.
<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 23 de maio de 2019.
<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 Ordinárias 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 Ordinárias 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 da Oferta, quando as Condições Precedentes serão novamente verificadas pelo Coordenador Líder.
<b>Contrato de Distribuição</b>	O “ <i>Instrumento Particular de Contrato de Distribuição de Novas Cotas Ordinárias, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, das Cotas Ordinárias da 2ª Emissão do XP Hotéis – Fundo de Investimento Imobiliário – FIP</i> ”, celebrado em 21 de janeiro de 2020, entre o Fundo, o Coordenador Líder o Administrador e o Gestor, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.
<b>Contrato de Gestão</b>	O “ <i>Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento e Outras Avenças</i> ”, celebrado em 15 de abril de 2016, entre o Fundo, o Gestor e o Administrador, conforme alterado pelo “1º Aditamento ao Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimentos e Outras Avenças”, celebrado em 06 de setembro de 2016, 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 sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, sala 708, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04.
<b>Cotas</b>	As Cotas Seniores, as Cotas Ordinárias e as Cotas Subordinadas, quando referidas em conjunto, as quais correspondem a frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo.
<b>Cotas Ordinárias</b>	As cotas emitidas pelo Fundo que se subordinam às Cotas Seniores para efeitos de amortização, resgate e distribuição dos rendimentos da Carteira do Fundo, nos termos do Regulamento, mas que, para os mesmos efeitos, não se subordinam às Cotas Subordinadas, nos termos do Regulamento.
<b>Cotas Seniores</b>	As cotas de classe sênior emitidas pelo Fundo, as quais não se subordinam às demais para efeito de amortização, resgate e distribuição dos rendimentos da Carteira do Fundo, nos termos do Regulamento.
<b>Cotas Subordinadas</b>	As cotas emitidas pelo Fundo que se subordinam às Cotas Seniores e às Cotas Ordinárias para efeitos de amortização, resgate e distribuição dos rendimentos da Carteira do Fundo, nos termos do Regulamento.
<b>Cotistas</b>	Os titulares de Cotas de emissão do Fundo.
<b>Custodiante</b>	<b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b> , com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04.344-902, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04.

<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência</b>	5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive.
<b>Data de Liquidação da Oferta</b>	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Novas Cotas Ordinárias no âmbito da Oferta, indicada na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 78 deste Prospecto Preliminar, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, observada a possibilidade de liquidação de falhas na Instituição Escrituradora em até 5 (cinco) Dias Úteis imediatamente subsequentes à Data de Liquidação, conforme descrito na Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial, Subscrição Condicionada e Liquidação da Oferta”, na página 70 deste Prospecto Preliminar.
<b>Data de Liquidação do Direito de Preferência</b>	Data da liquidação das Novas Cotas Ordinárias solicitadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, correspondente ao dia do encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, indicada na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 78 deste Prospecto Preliminar.
<b>Data de Pagamento de Rendimentos</b>	As datas em que serão realizados os pagamentos de Rendimentos Prioritários das Cotas Seniores - Renda Base aos titulares de Cotas Seniores, e de rendimentos aos titulares das Cotas Ordinárias e Cotas Subordinadas, conforme definidas nos respectivos suplementos.
<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 atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas Ordinárias, nos termos do Regulamento e do Ato do Administrador, até a proporção do número de Cotas de emissão do Fundo 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 Ordinárias.
<b>Encargos do Fundo</b>	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Regulamento.
<b>Emissão</b>	A presente 2ª (segunda) emissão de Cotas Ordinárias do Fundo.
<b>Estudo de Viabilidade</b>	É o estudo de viabilidade da destinação dos recursos da presente Oferta, conforme constante do Anexo 03 deste Prospecto.
<b>Evento de Amortização Acelerada de Cotas Seniores</b>	Amortização acelerada de Cotas Seniores em razão do não recebimento, pelos titulares de Cotas Seniores, em qualquer Data de Pagamento de Rendimentos ou data de pagamento de amortização de Cotas Seniores que ocorrer após o 24º mês após a 1ª data de integralização das Cotas Seniores, por qualquer motivo, de Rendimentos Prioritários das Cotas Seniores ou amortização programados previstos no Regulamento.

<b>Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas Ordinárias</b>	Fator de proporção para subscrição de Novas Cotas Ordinárias durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, equivalente a 1,31410966113, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, 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 HOTÉIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FIL</b> , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 18.308.516/0001-63.
<b>Fundo de Reserva</b>	Fundo de reserva destinado ao pagamento de obrigações de responsabilidade do Fundo no montante máximo de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente, que o Administrador, conforme instrução do Gestor, poderá constituir, em Ativos de Liquidez.
<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, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas
<b>Imóveis-Alvo</b>	Imóveis com destinação hoteleira, incluindo aquisição de terrenos, imóveis em fase de desenvolvimento, prontos e acabados, unidades autônomas ou ainda direitos a eles relativos, com finalidade de venda, locação, arrendamento ou exploração, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento ou exploração.
<b>Imóveis-Alvo da Emissão</b>	Significam os Imóveis-Alvo a serem potencialmente adquiridos pelo Fundo com os recursos da Oferta, <b>conforme indicados na seção "Destinação dos Recursos", na página 81 deste Prospecto Preliminar.</b>
<b>Instituição Escriuradora</b>	O <b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64.

<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 494</b>	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 505</b>	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
<b>Instrução CVM 539</b>	Instrução da CVM nº 539, de 13 de dezembro de 2013, 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 Autorizados</b>	Os investidores autorizados a subscrever ou adquirir Cotas do Fundo, os quais deverão se enquadrar no conceito de investidores qualificados, conforme definidos no Artigo 9º-B da Instrução CVM 539, observado que quando da subscrição de Cotas no âmbito de uma oferta pública com esforços restritos realizada nos termos da Instrução CVM 476, deverão se enquadrar no conceito de investidores profissionais, conforme definidos no Artigo 9º-A da Instrução CVM 539.
<b>Investidores Institucionais</b>	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam, (a) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização; assim como (b) os investidores pessoas físicas ou jurídicas que enviem as suas ordens de investimento em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade de no mínimo 10.000 (dez mil) Novas Cotas Ordinárias, 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 Ordinárias por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.
<b>Investidores Não Institucionais</b>	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539 que sejam 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\$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), que equivale à quantidade de no máximo 9.999

(nove mil, novecentos e noventa e nove) Novas Cotas Ordinárias, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.

<b>Investimentos Temporários</b>	Nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas Ordinárias, 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 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 Ordinárias que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Novas Cotas Ordinárias inicialmente ofertadas, ou seja, até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), correspondente a 400.000 (quatrocentas mil) Novas Cotas Ordinárias, quantidade esta que poderá ser acrescida ao Montante da Oferta, nos mesmos termos e condições das Novas Cotas Ordinárias 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 Ordinárias são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
<b>Montante da Oferta</b>	Montante inicial de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), correspondente a, inicialmente, 2.000.000 (dois milhões) de Novas Cotas Ordinárias, sem considerar as Novas Cotas Ordinárias do Lote Adicional.
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	O volume mínimo da Oferta será de R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), correspondente a 900.000 (novecentas mil) Novas Cotas Ordinárias.
<b>Novas Cotas Ordinárias</b>	As Cotas Ordinárias objeto da Emissão.
<b>Oferta ou Oferta Pública</b>	A presente oferta pública de distribuição de Novas Cotas Ordinárias 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>Opção de Amortização Acelerada de Cotas Seniores</b>	O Administrador pode, a partir do 18º mês a contar da 1ª data de integralização das Cotas Seniores, determinar, a seu critério e observada a disponibilidade de caixa do Fundo, a antecipação do prazo de reembolso do valor das Cotas Seniores, sendo que, nesse caso, os

titulares de Cotas Seniores da 1ª emissão terão o direito a receber, o valor de suas Cotas Seniores acrescido de eventual prêmio, na forma prevista no suplemento da 1ª emissão de Cotas Seniores do Fundo.

<b>Participação Societária</b>	Quotas ou ações de sociedades de propósito específico que venham a desenvolver ou adquirir Imóveis-Alvo.
<b>Participantes Especiais da Oferta</b>	São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas Ordinárias, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
<b>Patrimônio Líquido</b>	Significa a soma algébrica dos ativos da carteira do Fundo, mais os valores 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 Ordinárias 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>	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 Ordinárias 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 09 de março de 2020 e 20 de março de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 78 deste Prospecto Preliminar.
<b>Período de Subscrição</b>	O período compreendido entre os dias 09 de março de 2020 e 25 de março de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 78 deste Prospecto Preliminar.
<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 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (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 pessoas mencionadas no itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto na página 63 deste Prospecto Preliminar.

<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 63 deste Prospecto Preliminar.
<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 39 deste Prospecto Preliminar.
<b>Preço de Emissão</b>	O preço de emissão de cada Nova Cota Ordinária do Fundo objeto da Emissão, equivalente a R\$ 100,00 (cem reais), definido com base no seu valor de mercado, considerando a média aritmética do preço de fechamento das Cotas Ordinárias do Fundo dos últimos 60 (sessenta) pregões, contados a partir do dia útil anterior à data do Ato do Administrador, informados pela B3, contemplando um desconto de 7,23% (sete inteiros e vinte e três centésimos por cento), e sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.
<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 Ordinárias, 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 Ordinárias do Lote Adicional.
<b>Prospecto Definitivo</b>	O prospecto definitivo da Oferta.
<b>Prospecto Preliminar</b>	Este prospecto preliminar da Oferta.
<b>Prospecto</b>	Indistintamente, o Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
<b>Público Alvo</b>	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.
<b>Regulamento</b>	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada pela ata da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, realizada em 22 de abril de 2019 e registrado em 24 de abril de 2019, sob o nº 1920577, perante o 1º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro.

<b>Rendimentos Prioritários das Cotas Seniores - Renda Base</b>	Os rendimentos prioritários distribuídos aos titulares de Cotas Seniores, conforme definido no respectivo suplemento.
<b>Taxa de Administração</b>	A taxa a ser paga pelos Cotistas pelos serviços de administração, gestão, e escrituração, que engloba a remuneração do Administrador e os pagamentos devidos ao Gestor (conforme repartido nos termos do Contrato de Gestão celebrado com o Gestor) e à Instituição Escriuradora (conforme repartido nos termos do contrato de escrituração celebrado com a Instituição Escriuradora), nos termos do artigo 8º do Regulamento.
<b>Taxa de Administração Mínima</b>	O valor mínimo mensal da Taxa de Administração, equivalente a R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais).
<b>Taxa de Distribuição Primária</b>	A taxa a ser paga pelos subscritores das Novas Cotas Ordinárias no ato da subscrição primária das Novas Cotas Ordinárias, correspondente a R\$4,35 (quatro reais e trinta e cinco centavos) por cada Nova Cota Ordinária subscrita e integralizada, equivalente a 4,35% (quatro inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) do Preço de Emissão.

## **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 87 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 87 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 87 a 98 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 Ordinárias. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “5. Fatores de Risco” nas páginas 87 a 98 deste Prospecto Preliminar.*

<b>Fundo</b>	XP Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
<b>Administrador</b>	Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A.
<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 2ª (segunda) emissão de Cotas Ordinárias do Fundo.
<b>Montante da Oferta</b>	Inicialmente, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas Ordinárias pelo preço unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, 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 Ordinárias da Oferta</b>	2.000.000 (dois milhões) de Novas Cotas Ordinárias, 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 58 deste Prospecto Preliminar.
<b>Montante Mínimo da Oferta</b>	R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), correspondente a 900.000 (novecentas mil) Novas Cotas Ordinárias.
<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>	Os recursos da Oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo dos seguintes Imóveis-Alvo da Emissão, observada a seguinte ordem de prioridade: <ul style="list-style-type: none"><li>(i) em primeiro lugar, e se houver recursos para tanto, será adquirido o Hotel Ibis Ibirapuera; e</li><li>(ii) em segundo lugar, e se houver recursos para tanto, será adquirido o Hotel Ibis Copacabana.</li></ul>

As aquisições serão realizadas pelo Fundo em linha com a ordem de prioridade estabelecida acima, a depender da existência de recursos disponíveis no Fundo após o encerramento da Oferta. De tal forma, em caso de distribuição parcial das Novas Cotas Ordinárias, observado o Montante Mínimo da Oferta, caso não haja recursos para a aquisição de determinado Imóvel-Alvo da Emissão na ordem de prioridade descrita acima ou caso não seja implementada a condição precedente de conclusão de auditoria de determinado Imóvel-Alvo da Emissão, o Fundo irá adquirir o próximo Imóvel-Alvo da Emissão da lista.

Caso não seja implementada a condição precedente de conclusão de auditoria dos Imóveis-Alvo da Emissão previstos acima, os recursos obtidos com a Oferta poderão ser destinados à aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo.

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 Ordinárias da Emissão previstos no item “Demonstrativo dos Custos da Distribuição” da Seção “4. Termos e Condições da Oferta”, na página 80 deste Prospecto Preliminar. Caso após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Novas Cotas Ordinárias da Emissão haja algum valor remanescente decorrente do pagamento da Taxa de Distribuição Primária, tal valor será revertido em benefício do Fundo. **Para mais informações, vide a Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Destinação dos Recursos”, na página 81 deste Prospecto Preliminar.**

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

As Novas Cotas Ordinárias (i) são da classe ordinária (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas Ordinárias) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Nova Cota Ordinária confere ao seu titular o direito a um voto em todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais de Cotistas, observadas as disposições do Regulamento, (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, (vi) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela Instituição Escrituradora, em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados; (vii) têm prioridade no recebimento de rendimentos, amortização, conforme o caso, e/ou resgate em relação às Cotas Subordinadas, observado o disposto no Regulamento; e (viii) serão amortizadas, conforme o caso, na forma prevista no respectivo suplemento anexo ao Regulamento, observada a preferência das Cotas Seniores.

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

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

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

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

**Preço de emissão por Cota e Taxa de Distribuição Primária** R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota Ordinária, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

No ato da subscrição primária das Novas Cotas Ordinárias, os subscritores das Novas Cotas Ordinárias deverão pagar a Taxa de Distribuição Primária. Dessa forma, cada Nova Cota Ordinária subscrita custará R\$104,35 (cento e quatro reais e trinta e cinco centavos) aos respectivos subscritores.

**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 Ordinárias. 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.**

**Número de séries e classes** As Novas Cotas Ordinárias são emitidas em série única e são da classe ordinária. As Cotas do Fundo são divididas em 3 (três) classes: as Cotas Seniores, as Cotas Ordinárias e as Cotas Subordinadas.

**Data de Emissão** Será a Data de Liquidação da Oferta das Novas Cotas Ordinárias.

**Regime de distribuição das Novas Cotas Ordinárias** As Novas Cotas Ordinárias objeto da Oferta, inclusive as Novas Cotas Ordinárias do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

**Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez**

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

**Distribuição parcial**

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas Ordinárias, observado o Montante Mínimo da Oferta. As Novas Cotas Ordinárias 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 Ordinárias 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 (i) a que haja distribuição do Montante da Oferta; ou (ii) caso a quantidade de Novas Cotas Ordinárias seja maior ou igual que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante da Oferta, receber a proporção entre o número de Novas Cotas Ordinárias efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas Ordinárias originalmente ofertadas; ou (iii) caso a quantidade de Novas Cotas Ordinárias seja maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante da Oferta, receber a quantidade total de Novas Cotas Ordinárias equivalente ao valor financeiro da subscrição efetuada, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas Ordinárias objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Subscrição.

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

No caso de não colocação do Montante da Oferta e existência de subscrição condicionada, nos termos dos parágrafos acima, e desde que já tenha ocorrido a integralização de Cotas por parte dos Investidores, os valores já depositados serão devolvidos aos Investidores, na proporção das Novas Cotas Ordinárias integralizadas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação da Oferta, 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 das Novas Cotas Ordinárias condicionadas. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso não seja atingido o 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 Ordinárias integralizadas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação da Oferta, 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.

**Para maiores informações sobre a distribuição parcial das Novas Cotas Ordinárias 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 96 deste Prospecto Preliminar.**

#### **Forma de Integralização**

Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Novas Cotas Ordinárias, 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 55 e seguintes deste Prospecto Preliminar.

#### **Lote Adicional**

Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo poderá, por meio do Gestor e do Administrador, optar por emitir um Lote Adicional de Novas Cotas Ordinárias, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Novas Cotas Ordinárias originalmente ofertadas, ou seja, até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), correspondente a 400.000 (quatrocentas mil) Novas Cotas Ordinárias, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

Aplicar-se-ão às Novas Cotas Ordinárias oriundas do exercício do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Novas Cotas Ordinárias inicialmente ofertadas e a oferta de tais Novas Cotas Ordinárias também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais.

#### **Direito de Preferência**

Os Cotistas que sejam detentores de Cotas devidamente integralizadas na data de divulgação do Anúncio de Início e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo terão direito de preferência para subscrição das Novas Cotas Ordinárias, nos termos do Regulamento e do Ato do Administrador, até a proporção do número de 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 Ordinárias.

**CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A SUA PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS ORDINÁRIAS DA OFERTA, A TOTALIDADE DAS NOVAS COTAS ORDINÁRIAS OFERTADAS PODERÁ SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AOS ATUAIS COTISTAS QUE EXERÇAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, DE FORMA QUE A OFERTA INSTITUCIONAL E A OFERTA NÃO INSTITUCIONAL PODERÃO VIR A NÃO SER REALIZADAS. Para maiores informações, vide Fator de Risco “Risco de não realização da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional”, na página 97 deste Prospecto Preliminar.**

**PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO DIREITO DE PREFERÊNCIA VER SEÇÃO “4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA - DIREITO DE PREFERÊNCIA” NA PÁGINA 60 DESTE PROSPECTO.**

**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 Ordinárias, 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 Ordinárias do Lote Adicional.

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

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS ORDINÁRIAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS ORDINÁRIAS 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 97 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

**Plano de Distribuição**

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Novas Cotas Ordinárias 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 de 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. **Para maiores informações sobre o plano de distribuição, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 63 deste Prospecto Preliminar.**

**Pedido de Subscrição**

Significa cada formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Novas Cotas Ordinárias no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Não Institucionais durante o Período de Subscrição, observada a Aplicação Mínima Inicial.

<b>Período de Subscrição</b>	O período compreendido entre os dias 09 de março de 2020 e 25 de março de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 78 deste Prospecto Preliminar.
<b>Investidores Não Institucionais</b>	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539 que sejam 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\$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), que equivale à quantidade de no máximo 9.999 (nove mil, novecentos e noventa e nove) Novas Cotas Ordinárias, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.
<b>Oferta Não Institucional</b>	<p>Durante o Período de Subscrição, que será iniciado juntamente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas Ordinárias deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas Ordinárias que pretendem 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 Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.</p> <p>No mínimo, 60% (sessenta por cento) das Novas Cotas Ordinárias (sem considerar as Novas Cotas Ordinárias 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 Ordinárias inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante da Oferta, acrescido das Novas Cotas Ordinárias 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 65 e seguintes deste Prospecto Preliminar.</p>
<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 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (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 pessoas mencionadas no itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto na página 63 deste Prospecto Preliminar.

#### **Critério de Colocação da Oferta Não Institucional**

Caso, após o atendimento do Direito de Preferência, o total de Novas Cotas Ordinárias objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao percentual das Novas Cotas Ordinárias remanescentes destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas Ordinárias remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.

Não obstante o disposto acima, caso o total de Novas Cotas Ordinárias correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, e o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, decidam não aumentar a quantidade de Novas Cotas Ordinárias inicialmente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender totalmente os referidos Pedidos de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão alocados de acordo com o critério de colocação da Oferta Não Institucional estabelecido pelo Coordenador Líder. Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional” na página 67 deste Prospecto Preliminar.

#### **Investidores Institucionais**

Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, que sejam, (a) fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização; assim como (b) os investidores pessoas físicas ou jurídicas que enviem as suas ordens de investimento em valor, individual ou agregado, igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade de no mínimo 10.000 (dez mil) Novas Cotas Ordinárias, 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 Ordinárias por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

## **Oferta Institucional**

Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição, as Novas Cotas Ordinárias 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 68 deste Prospecto Preliminar.

## **Critério de Colocação da Oferta Institucional**

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas Ordinárias 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.

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 69 deste Prospecto Preliminar.

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

Durante a colocação das Novas Cotas Ordinárias, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota Ordinária 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 Ordinárias por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota Ordinária depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, de divulgado o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata*, bem como da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas Ordinárias passarão a ser livremente negociadas na B3. Com relação ao tratamento de recibo de Novas Cotas Ordinárias relacionado aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Direito de Preferência” na página 60 deste Prospecto Preliminar.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas Ordinárias ainda não estejam convertidos em Novas Cotas Ordinárias, o seu detentor fará jus aos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis* 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 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 Ordinárias 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. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS ORDINÁRIAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS ORDINÁRIAS 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 97 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

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

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

**Taxa de ingresso e taxa de saída**

Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.

**Instituição Escriuradora**

O **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, o qual é devidamente autorizado pela CVM para prestar os serviços de escrituração das Cotas do Fundo.

**Formador de Mercado**

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.

**Registro na CVM**

A Emissão será registrada na CVM, nos termos da Instrução CVM 400, Instrução CVM 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes. O registro da Emissão foi requerido em 13 de dezembro de 2019.

**Negociação e Custódia das Novas Cotas Ordinárias no Mercado**

As Novas Cotas Ordinárias 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; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas Ordinárias serão liquidadas e custodiadas.

Durante a colocação das Novas Cotas Ordinárias, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota Ordinária 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 Ordinárias por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota Ordinária depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, de divulgado o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata*, bem como da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas Ordinárias passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

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

### **Liquidação da Oferta**

A Liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação Oferta, 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.

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 Ordinárias do Lote Adicional; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

Caso, na Data de Liquidação da Oferta, as Novas Cotas Ordinárias subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Novas Cotas Ordinárias objeto da falha poderá ser realizada junto à Instituição Escriutadora em até 5 (cinco) Dias Úteis imediatamente subsequentes à Data de Liquidação da Oferta pelo Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas Ordinárias junto à Instituição Escriutadora 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 nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação da Oferta, 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.

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 Ordinárias não colocado será cancelado pelo Administrador.

**Alteração das Circunstâncias,  
Revogação ou Modificação,  
Suspensão ou 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 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 prorrogado 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 Aviso ao Mercado e 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 acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (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 líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação da Oferta, 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 líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação da Oferta, 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 que aceitarem a Oferta os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação da Oferta, 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.

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

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

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá

comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (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 líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos 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.

#### **Público Alvo**

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

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas Ordinárias por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

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

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas Ordinárias 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 Ordinárias ao perfil de seus respectivos clientes.

#### **Aplicação Mínima Inicial por Investidor**

250 (duzentas e cinquenta) Novas Cotas Ordinárias, totalizando a importância de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por Investidor sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$26.087,50 (vinte e seis mil e oitenta e sete reais e cinquenta centavos) considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas Ordinárias 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 67 deste Prospecto Preliminar, e na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 58 deste Prospecto Preliminar, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

#### **Inadequação de investimento**

O investimento nas Novas Cotas Ordinárias 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 Ordinárias, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas Ordinárias em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento

imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de tais fundos terem suas cotas negociadas em bolsa. 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 Ordinárias, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas Cotas Ordinárias no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas Ordinárias por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “5. Fatores de Risco”, nas páginas 87 a 98 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas Ordinárias. **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 COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

**Fatores de Risco:**

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “5. FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 87 A 98 DESTA PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE NOVAS COTAS ORDINÁRIAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

**Informações adicionais**

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às demais Instituições Participantes da Oferta, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “7. Informações Relevantes”, na página 105 deste Prospecto Preliminar.

(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 Preliminar, em sua forma consolidada, na forma do "Anexo I" (página 111). Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.*

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

### BASE LEGAL

O XP HOTÉIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal e regulamentar a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM 472.

### PÚBLICO ALVO DO FUNDO

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

### OBJETO

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

### DURAÇÃO

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

### ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, ESCRITURAÇÃO, CONTROLADORIA E CUSTÓDIA

#### *Administrador*

O Fundo é administrado pela GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 913, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62, devidamente credenciada e autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteiras, conforme Ato Declaratório nº 6.819, de 17 de maio de 2002. A administração do Fundo será realizada em observância ao disposto no Regulamento e na regulamentação aplicável.

#### *Gestor*

A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pela XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubistchek, nº 1.909, Torre Sul, 3º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos

serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013, observado o disposto no Regulamento, na regulamentação aplicável e no Contrato de Gestão.

#### *Instituição Esrituradora*

O serviço de escrituração das Cotas será realizado pelo ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, o qual é devidamente autorizado pela CVM para prestar os serviços de escrituração das Cotas do Fundo.

A remuneração pelo serviço de escrituração está incluída na Taxa de Administração.

#### *Custodiante*

O serviço de custódia dos ativos integrantes da carteira do Fundo será prestado pelo ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, o qual se encontra devidamente habilitado para tanto pela CVM, na forma da regulamentação aplicável.

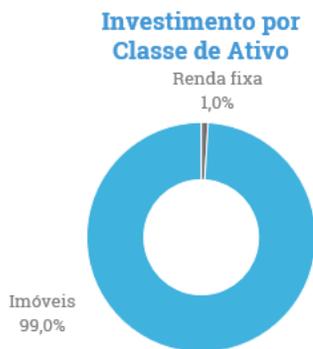
#### PORTFÓLIO DO FUNDO (3º TRIMESTRE DE 2019)

O Fundo iniciou suas atividades em abril de 2016. Até o 3º trimestre de 2019, foram feitas duas ofertas de emissão de cotas no âmbito da instrução CVM 476. Abaixo segue a linha do tempo com os principais eventos.



Fonte: XP Asset Management

O Fundo encerrou o 3º trimestre de 2019 com 99% do patrimônio alocado em ativos imobiliários.



Fonte: XP Asset Management

De janeiro a setembro de 2019, o Fundo distribuiu R\$4,62 por cota sênior (ticker XPHT11) e R\$3,66 por cota ordinária (ticker XPHT12).

Fluxo Financeiro (R\$)	2T2019	3T2019	2019	12 meses
<b>Receitas</b>	<b>6.299.317</b>	<b>6.082.534</b>	<b>14.950.613</b>	<b>15.532.208</b>
Receita de Locação	5.799.712	6.036.008	13.750.219	14.328.466
LCI e Renda Fixa	499.605	46.526	1.200.394	1.203.743
<b>Despesas</b>	<b>(528.500)</b>	<b>(505.023)</b>	<b>(1.218.658)</b>	<b>(1.427.593)</b>
Despesas Operacionais	(528.500)	(505.023)	(1.218.658)	(1.427.593)
<b>Resultado Líquido</b>	<b>5.770.817</b>	<b>5.577.510</b>	<b>13.731.955</b>	<b>14.104.615</b>
<b>Rendimento Distribuído</b>	<b>4.315.863</b>	<b>5.298.979</b>	<b>13.045.807</b>	<b>13.399.833</b>
Sênior	2.472.305	2.483.396	7.468.285	7.468.285
Ordinária	1.843.558	2.815.583	5.577.522	5.931.548
Subordinada	-	-	-	-
<b>Rendimento por Cota</b>				
Sênior	1,53	1,54	4,62	4,62
Ordinária	1,21	1,85	3,66	4,20
Subordinada	-	-	-	-
<b>% Distribuição</b>	<b>75%</b>	<b>95%</b>	<b>95%</b>	<b>95%</b>
<b>Saldo de Distribuição</b>			<b>686.148</b>	

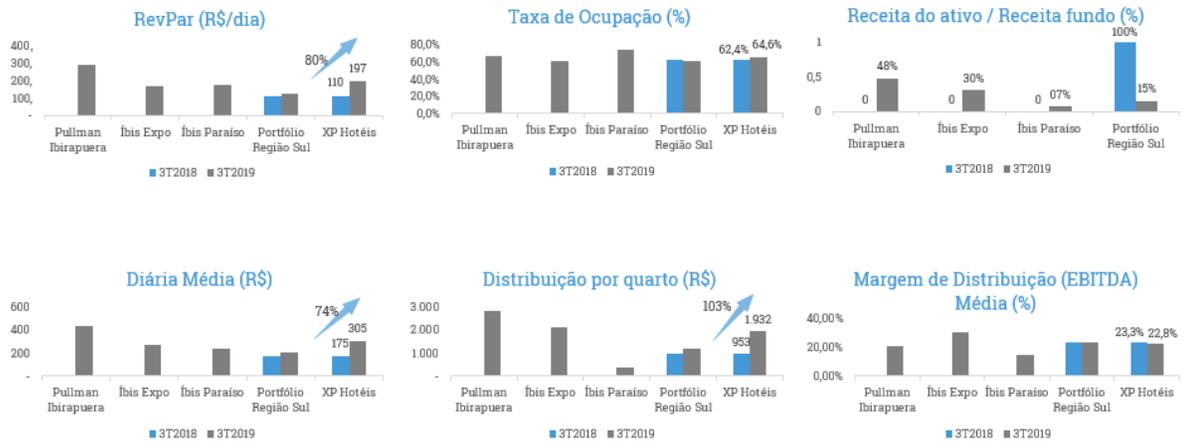
#### Características das Classes

<b>Cota Sênior</b> - XPHT11	<b>Cota Sênior</b> - Prazo de 5 anos - Amortização após 2º ano, a partir do 30º mês - Dividendo prioritário de 100% CDI - Benchmark CDI+3% - Conversível entre o 24º e o 30º mês
<b>Cota Ordinária</b> - XPHT12	<b>Cota ordinária</b> - Não Amortizável - Cota Ordinária do Fundo
<b>Cota Subordinada</b>	<b>Cota Subordinada</b> - Não Amortizável - Rendimento Subordinado - Conversível no 36º, 48º e 60º mês.

O resumo acima não é exaustivo em relação a todas as características de cada cota, e visa demonstrar as principais diferenças. Recomendamos a leitura do regulamento para o completo entendimento de cada classe.

Fonte: XP Asset Management

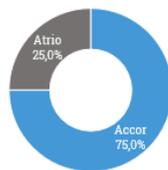
Os resultados operacionais dos hotéis que integram o portfólio do Fundo apresentaram melhoras em relação ao terceiro trimestre do ano anterior.



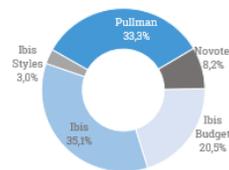
Fonte: XP Asset Management

A carteira do Fundo é composta por unidades hoteleiras em 11 hotéis, localizados na região Sul, e em 3 hotéis, localizados na região Sudeste. Abaixo, segue o detalhamento da referida composição:

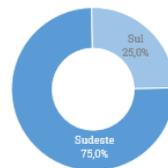
#### Quartos por Administradora



#### Quartos por Bandeira



#### Quartos por Região



#### Quartos por cidade



Nota: POA = Porto Alegre

Fonte: XP Asset Management

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

### Taxa de Administração

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

FATURAMENTO MENSAL DO FUNDO IMOBILIÁRIO	TAXA DE ADMINISTRAÇÃO MENSAL
Até R\$ 2.000.000,00	7,25%
Entre R\$ 2.000.000,01 até R\$ 4.000.000,00	6,55%
Entre R\$ 4.000.000,01 até R\$ 6.000.000,00	5,85%
Entre R\$ 6.000.000,01 até R\$ 8.000.000,00	5,15%
Entre R\$ 8.000.000,01 até R\$ 10.000.000,00	4,45%
Acima de R\$ 10.000.000,00	3,75%

A Taxa de Administração será calculada de forma escalonada, ou seja, caso o faturamento mensal aferido seja de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), incidirá 7,25% sobre o montante de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) e 6,55% sobre o montante de 1.000.000,00 (um milhão de reais) e assim por diante.

Os valores base da tabela prevista acima serão atualizados anualmente, a partir de 18 de dezembro de 2018, pela variação positiva do IGP-M.

O método de cobrança de Taxa de Administração previsto acima não será aplicado quando o Fundo tenha integrado ou passe a integrar índice de mercado. Neste caso, a Taxa de Administração será equivalente ao percentual de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observada a Taxa de Administração Mínima.

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

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

A Taxa de Administração engloba a remuneração do Administrador e os pagamentos devidos ao Gestor (conforme repartido nos termos do contrato de gestão celebrado com o Gestor) e à Instituição Escrituradora (conforme repartido nos termos do contrato de escrituração celebrado com a Instituição Escrituradora) e não inclui a remuneração de custódia e os valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, conforme disposto na Cláusula 15 do Regulamento, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

O Administrador pode estabelecer que a remuneração dos prestadores de serviços contratados pelo Fundo, e cuja remuneração esteja incluída na Taxa de Administração, nos termos do parágrafo acima, seja paga diretamente pelo Fundo, desde que o somatório de tais remunerações, em conjunto com os tributos incidentes, não exceda o montante da Taxa de Administração.

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

## POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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

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

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

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

O Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez da carteira do Fundo, desde que seja respeitada a Política de Investimento prevista na legislação aplicável e no Regulamento.

O Fundo poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

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

O Gestor poderá contratar operações em mercados de derivativos, desde que com o objetivo de proteger posições detidas à vista, até o limite dessas. A exposição de contratação de operações com derivativos deve ser limitar, no máximo, ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, para efeito do disposto neste parágrafo:

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

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

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

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

**Para maiores informações sobre os fatores de risco relativos ao investimento no Fundo, veja a seção "Fatores de Risco", a partir da página 87 deste Prospecto Preliminar.**

#### CARACTERÍSTICAS DAS COTAS

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

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

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

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

- I. prioridade no recebimento de rendimentos, amortização, conforme o caso, e/ou resgate em relação às Cotas Subordinadas, observado o disposto no Regulamento;
- II. serão amortizadas, conforme o caso, na forma prevista no respectivo suplemento, observada a preferência das Cotas Seniores;
- III. valor unitário de emissão conforme especificado no respectivo suplemento;
- IV. seu valor unitário calculado todo Dia Útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados os critérios definidos no item 11.3.2 do Regulamento;
- V. direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais de Cotistas, observadas as disposições deste Regulamento, sendo que cada Cota Ordinária corresponderá 1 (um) voto; e
- VI. podem ser integralizadas em moeda corrente nacional ou em Ativos Imobiliários, observado o disposto no Regulamento, caso previsto no respectivo suplemento.

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

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

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

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

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

#### *Integralização de Cotas*

As Cotas Seniores somente poderão ser integralizadas em moeda corrente nacional, por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3, de ordem de pagamento, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

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

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

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

### *Negociação das Cotas do Fundo*

As Cotas integralizadas, observado o disposto no Regulamento, poderão ser admitidas à negociação secundária nos mercados regulamentados de bolsa de valores ou de balcão administrados pela B3.

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

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

As Cotas Subordinadas não serão registradas para negociação em mercados regulamentados de bolsa ou de balcão, observado que somente poderão ser transferidas, cedidas ou alienadas de forma privada e apenas caso (i) o investidor adquirente seja parente até o 2º grau do Cotista alienante; (ii) o investidor adquirente seja Investidor Autorizado; e (iii) o Cotista alienante apresente ao Administrador minuta do instrumento de compra e venda das Cotas e demais documentos solicitados pelo Administrador e pela Gestora evidenciando, no mínimo, o disposto nos itens (i) e (ii); (iv) estejam devidamente integralizadas; (v) o Fundo já esteja em funcionamento; e (v) no caso de Ofertas realizadas nos termos da Instrução CVM 476, depois de decorridos 90 (noventa) dias da respectiva data de subscrição ou aquisição. A confirmação do cumprimento de tais condições será realizada pelo Administrador e pelo Gestor. As Cotas Subordinadas somente poderão ser transferidas mediante prévia aprovação e confirmação, pelo Administrador e pelo Gestor à Instituição Escrituradora, do atendimento das condições estabelecidas neste parágrafo, bem como na regulamentação aplicável, e após apresentação ao Administrador de versão assinada do instrumento de compra e venda das Cotas, devidamente registrada em cartório de títulos e documentos.

A restrição prevista no parágrafo acima deixa de ser aplicável caso as Cotas Subordinadas venham a ser convertidas em Cotas Ordinárias na forma prevista no Regulamento.

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

### *Novas emissões de Cotas*

Após a 1ª (primeira) emissão de Cotas Seniores, Cotas Ordinárias e Cotas Subordinadas, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, nos termos do item 5.2.1, inciso VII do Regulamento, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas Ordinárias e/ou Subordinadas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (i) limitadas ao montante máximo de R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) ("Capital Autorizado"); e (ii) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos.

Na hipótese de emissão de novas Cotas Ordinárias e/ou Cotas Subordinadas até o limite do Capital Autorizado, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado, incluindo a taxa de distribuição primária, se houver, tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas da mesma classe já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Nesse caso, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima.

A Assembleia Geral de Cotistas: (i) poderá deliberar mediante reunião presencial ou consulta formal, sobre novas emissões das Cotas Ordinárias e/ou Cotas Subordinadas, desde que superem o Capital Autorizado, definindo seus termos e condições, as quais incluirão, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e

o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observada as disposições da legislação aplicável, observado o disposto no item 5.2.1, inciso VII do Regulamento; e, nesse caso, (ii) deverá deliberar, exceto quando se tratar de primeira oferta pública de distribuição de cotas do fundo, acerca da aprovação de uma emissão em que seja permitida a integralização em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

O preço de emissão de novas Cotas Ordinárias e/ou Cotas Subordinadas emitidas conforme o parágrafo acima deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral de Cotistas, conforme recomendação do Gestor, dentre os critérios descritos acima.

No caso de emissão de novas Cotas realizada por deliberação do Administrador ou da Assembleia Geral de Cotistas, será assegurado aos atuais Cotistas, independentemente da classe de Cotas detida por este, o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM 472.

O direito de preferência deverá ser exercido pelo Cotista em prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, a ser previamente informado aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo.

As novas emissões de Cotas Ordinárias e/ou Subordinadas poderão ser realizadas para (i) realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários, de acordo com a Política de Investimentos do Fundo; (ii) a cobertura de eventuais contingências pelo Fundo; e (iii) a recomposição de caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; e (iv) amortização ordinária e/ou extraordinária das Cotas.

#### TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA

Não será cobrada taxa de ingresso e/ou taxa de saída dos subscritores das Cotas nos mercados primário ou secundário, observado que em novas emissões de Cotas do Fundo poderá ser cobrada taxa de distribuição primária, nos termos do Regulamento.

#### DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

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

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

#### ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras do Fundo apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e/ou do Gestor, e escolha de seus respectivos substitutos, se for o caso;
- (iv) destituição ou substituição do Formador de Mercado, e escolha de seu substituto, se for o caso;

- (v) emissão de novas Cotas, mediante proposta do Gestor, observado o disposto no item 11.6 do Regulamento;
- (vi) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (vii) dissolução e liquidação do Fundo, observado o disposto no Regulamento;
- (viii) salvo quando diversamente previsto no Regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- (x) eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (xii) os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31 - A, parágrafo 2º, artigo 34 e artigo 35, inciso (ix) da Instrução CVM 472;
- (xiii) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM 472;
- (xiv) alteração da Meta de Remuneração das Cotas Seniores ou da metodologia de cálculo e pagamento de rendimentos prioritários de qualquer classe de Cotas; e
- (xv) aquisição e/ou alienação de Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez, exceto se referida aquisição e/ou alienação decorrer de reinvestimento de recursos do Fundo que não tenham sido distribuídos aos Cotistas na forma prevista no Regulamento.

A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no item (i) acima deverá ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social do Fundo e somente poderá ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

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

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

O percentual previsto acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

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

## ENCARGOS DO FUNDO

Além da Taxa de Administração, constituem encargos do Fundo:

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas no Regulamento e na Instrução CVM 472.
- (iii) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (iv) honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- (v) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- (vi) 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;
- (vii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472;
- (viii) 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;
- (ix) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (x) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xi) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472;
- (xii) gastos necessários à manutenção, segurança, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xiii) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- (xiv) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (xv) honorários e despesas relacionadas às atividades dos representantes de Cotistas.

Quaisquer despesas não previstas acima como despesas ou encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador, salvo se tais despesas ou encargos forem aprovados em Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

Eventuais custos a serem arcados pelo Fundo no âmbito da Oferta encontram-se descritos na seção deste Prospecto Preliminar intitulada "Demonstrativo dos custos da Oferta" (página 80).

#### POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

O Fundo deverá distribuir a semestralmente 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. Não obstante, o Administrador por recomendação da Gestora distribuirá mensalmente rendimentos como antecipação do resultado semestral do Fundo.

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

Os lucros auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, a título de antecipação dos lucros do semestre a serem distribuídos, se houver, calculado conforme previsto nos parágrafos acima, serão provisionados no último Dia Útil do mês em que os lucros foram auferidos pelo Fundo e serão pagos até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente.

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

Farão jus aos rendimentos de que tratam os parágrafos acima os investidores que sejam titulares de Cotas no fechamento do último Dia Útil do mês em que os lucros foram auferidos, conforme previsto acima e de acordo com as contas de depósito mantidas pela Instituição Escrituradora das Cotas.

#### AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Os titulares de Cotas Seniores terão direito a receber parcela do valor de suas Cotas, sem redução do seu número, a título de Amortização programada das Cotas Seniores, em cada data de pagamento de amortização de Cotas Seniores, na forma prevista em cada suplemento.

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

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

Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, exceto em caso de liquidação do Fundo caso não haja recursos suficientes para realizar os pagamentos em moeda corrente nacional aos Cotistas, observado o disposto na Cláusula 17 do Regulamento.

O procedimento de valoração das Cotas aqui estabelecido não constitui promessa de rendimentos, estabelecendo meramente uma preferência na valorização da carteira do Fundo, bem como os critérios de valoração entre as Cotas das diferentes classes e séries existentes. Portanto, os Cotistas somente receberão rendimentos se os resultados e o valor total da carteira do Fundo assim permitirem. As regras estabelecidas neste Regulamento e nos respectivos suplementos para pagamento de rendimentos e amortização não

constituem promessa ou garantia, por parte do Gestor, de que haverá recursos suficientes para pagamento de rendimentos, ou mesmo de amortização, conforme o caso, na forma estabelecida, representando apenas um objetivo a ser perseguido.

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

Eventual saldo remanescente deverá ser utilizado pelo Fundo consoante sua Política de Investimento ou na amortização extraordinária das Cotas conforme previsto acima.

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

#### DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

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

Na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a Carteira, tais ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio civil, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de cotas detidas por cada titular sobre o valor total das cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador e o Gestor estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando o Administrador autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que estes elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção dos ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos condôminos na forma do disposto neste item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes ao condomínio previstas no Código Civil.

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

O Custodiante e/ou sociedade por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da Carteira pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias corridos, contados da notificação referida acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao Custodiante, a data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil.

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

#### POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

As informações periódicas e eventuais a serem prestadas pelo Administrador nos termos dos artigos 39 e 41 da Instrução CVM 472 serão oportunamente divulgadas nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, da CVM e da B3.

#### Indicação dos Principais Fatores de Risco

- **Riscos de não realização do investimento**, conforme descrito à página 90 deste Prospecto;
- **Riscos de crédito**, conforme descrito à página 90 deste Prospecto;
- **Risco de exploração de Imóveis-Alvo do setor hoteleiro**, conforme descrito à página 95 deste Prospecto;
- **Riscos de desvalorização dos Imóveis-Alvo e condições externas**, conforme descrito à página 95 deste Prospecto; e
- **Riscos relacionados à rentabilidade do investimento**, conforme descrito à página 93 deste Prospecto.

**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>GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> Praia de Botafogo, nº 228, sala 913, Botafogo CEP 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ At.: Rodrigo Godoy Telefone: (11) 3206-8000 E-mail: <a href="mailto:client-services@brasilplural.com">client-services@brasilplural.com</a> Website: <a href="https://www.genialinvestimentos.com.br">https://www.genialinvestimentos.com.br</a>
<b><u>Coordenador Líder</u></b>	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> Avenida Chedid Jafet, nº 75, Torre Sul, 28º andar, Vila Olímpia CEP 04551-065, São Paulo - SP At.: Bruno Novo/DCM – Renda Fixa Telefone: (11) 3526-1300 E-mail: <a href="mailto:dcm@xpi.com.br">dcm@xpi.com.br</a> / <a href="mailto:juridicomc@xpi.com.br">juridicomc@xpi.com.br</a> Website: <a href="http://www.xpi.com.br">www.xpi.com.br</a>
<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.: Pedro Carraz Telefone: (11) 3075-0494 E-mail: <a href="mailto:xphoteis@xpasset.com.br">xphoteis@xpasset.com.br</a> Website: <a href="http://www.xpasset.com.br/">http://www.xpasset.com.br/</a>
<b>Custodiante</b>	<b>ITAÚ UNIBANCO S.A.</b> Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 CEP 04344-902 At.: Mariana Mota Telefone: (11) 2740-2662 E-mail: <a href="mailto:atendimentoadm_gestores@itau-unibanco.com.br">atendimentoadm_gestores@itau-unibanco.com.br</a> Website: <a href="https://www.itau.com.br/investmentservices">https://www.itau.com.br/investmentservices</a>
<b>Instituição Escriuradora</b>	<b>ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.</b> Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte São Paulo - SP At.: Roque Rodrigo Soares Costa Telefone: (11) 2740-2906 E-mail: <a href="mailto:escrituracaodeativos@itau-unibanco.com.br">escrituracaodeativos@itau-unibanco.com.br</a> Website: <a href="https://www.itau.com.br/investmentservices/">https://www.itau.com.br/investmentservices/</a>
<b>Assessores Legais do Gestor</b>	<b>PINHEIRO GUIMARÃES</b> Avenida Rio Branco, nº 181, 27º andar CEP 20040-918 – Rio de Janeiro – RJ At.: Paula Pessoa Telefone: (21) 4501-5000 E-mail: <a href="mailto:ppessoa@pinheiroguimaraes.com.br">ppessoa@pinheiroguimaraes.com.br</a> Website: <a href="http://www.pinheiroguimaraes.com.br">www.pinheiroguimaraes.com.br</a>

**Assessores Legais do  
Coordenador Líder**

**STOCHE FORBES ADVOGADOS**

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](mailto:mribeiro@stoccheforbes.com.br)  
Website: [www.stoccheforbes.com.br](http://www.stoccheforbes.com.br)

**Auditor Independente do Fundo ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S**

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](mailto:rui.borges@br.ey.com)  
Website: [https://www.ey.com/pt\\_br](https://www.ey.com/pt_br)

**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, bem como ser/ter sido coordenador em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento administrados pelo Administrador, o Administrador e o Coordenador Líder não possuem qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico, sendo que o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado.

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 Preliminar, 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 80 deste Prospecto Preliminar, 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 Ordinárias.

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 93 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 Ordinárias do Fundo.

A contratação do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais para realizar a distribuição pública das Novas Cotas Ordinárias 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 Ordinárias.

(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 Ordinárias, é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo (30/10/2019)	Patrimônio Líquido do Fundo (30/10/2019)	Valor Patrimonial das Cotas (30/10/2019)
3.737.642	R\$389.473.675,68	R\$104,203045

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas Ordinárias, 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 <sup>(*)</sup> (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão <sup>(*)</sup> (R\$)
1	900.000	4.637.642	R\$479.473.675,68	R\$103,39
2	2.000.000	5.737.642	R\$589.473.675,68	R\$102,74
3	2.400.000	6.137.642	R\$629.473.675,68	R\$102,56

<sup>(\*)</sup>Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 30 de outubro de 2019, 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 Ordinárias 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 outubro de 2019, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontado 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 97 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

### Histórico de Negociação das Cotas Ordinárias (Ticker XPHT12)

Período	Mínimo	Médio	Máximo	Volume Total Negociado
<b>2019</b>	R\$99,28	R\$103,44	R\$110,00	R\$22.366.987,00
<b>1º Trimestre</b>	N/A	N/A	N/A	N/A
<b>2º Trimestre</b>	R\$100,00	R\$104,85	R\$110,00	R\$9.085.525,00
<b>3º Trimestre</b>	R\$99,28	R\$102,75	R\$104,00	R\$13.281.462,00
<b>Jun-19</b>	R\$104,50	R\$104,90	R\$105,00	R\$115.159,00
<b>Jul-19</b>	R\$103,00	R\$103,95	R\$104,00	R\$690.233,00
<b>Ago-19</b>	R\$103,00	R\$103,74	R\$104,00	R\$11.014.273,00
<b>Set-19</b>	R\$99,36	R\$102,09	R\$102,83	R\$924.567,00
<b>Out-19</b>	R\$99,28	R\$101,20	R\$102,25	R\$652.389,00

Fonte: B3

## **Características da Oferta**

### A Oferta

As Novas Cotas Ordinárias 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 Ordinárias

Os termos e condições da Emissão e da Oferta Pública de Novas Cotas Ordinárias foram aprovados por meio do “*Ato do Administrador do XP Hotéis – Fundo de Investimento Imobiliário – FIP*” celebrado em 21 de janeiro de 2020.

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

O Coordenador Líder, em conjunto com os Participantes Especiais, conforme o caso, realizará a distribuição pública de, inicialmente, 2.000.000 (dois milhões) de Novas Cotas Ordinárias, todas nominativas e escriturais, em série única, da classe ordinária, ao preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), 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\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), correspondente a até 400.000 (quatrocentas mil) Novas Cotas Ordinárias, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas Ordinárias inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador ou do Gestor.

Aplicar-se-ão às Novas Cotas Ordinárias do Lote Adicional as mesmas condições e preço das Novas Cotas Ordinárias inicialmente ofertadas, sendo que a oferta de tais Novas Cotas Ordinárias 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 Ordinárias, observado o Montante Mínimo da Oferta. As Novas Cotas Ordinárias 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 Ordinárias 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 (i) a que haja distribuição do Montante da Oferta; ou (ii) caso a quantidade de Novas Cotas Ordinárias seja maior ou igual que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante da Oferta, receber a proporção entre o número de Novas Cotas Ordinárias efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas Ordinárias originalmente ofertadas; ou (iii) caso a quantidade de Novas Cotas Ordinárias seja maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante da Oferta, receber a quantidade total de Novas Cotas Ordinárias equivalente ao valor financeiro da subscrição efetuada, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas Ordinárias objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Subscrição.

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

**Para maiores informações sobre a distribuição parcial das Novas Cotas Ordinárias 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 96 deste Prospecto Preliminar.**

#### Regime de distribuição das Novas Cotas Ordinárias

As Novas Cotas Ordinárias 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 Ordinárias, devendo ser respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos do item “Distribuição Parcial” acima (página 58).

#### Preço de Emissão e Taxa de Distribuição Primária

O Preço de Emissão no valor de R\$ 100,00 (cem reais) foi aprovado por força do Ato do Administrador e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Adicionalmente, no ato da subscrição primária das Novas Cotas Ordinárias, os subscritores das Novas Cotas Ordinárias deverão pagar a Taxa de Distribuição Primária. Dessa forma, cada Nova Cota Ordinária subscrita custará R\$104,35 (cento e quatro reais e trinta e cinco centavos) aos respectivos subscritores.

#### Forma de Subscrição e Integralização

As Novas Cotas Ordinárias serão subscritas utilizando-se os procedimentos da B3, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Novas Cotas Ordinárias deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

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

A Aplicação Mínima Inicial por Investidor é de 250 (duzentas e cinquenta) Novas Cotas Ordinárias, totalizando a importância de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por Investidor sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$26.087,50 (vinte e seis mil e oitenta e sete reais e cinquenta centavos) considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Novas Cotas Ordinárias 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 67 deste Prospecto Preliminar, e na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 58 deste Prospecto Preliminar, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

Não há limite máximo de aplicação em Novas Cotas Ordinárias de Emissão do Fundo, sendo possível a subscrição da integralidade das Novas Cotas Ordinárias 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 Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

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

As Novas Cotas Ordinárias (i) são da classe ordinária (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas Ordinárias) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Nova Cota Ordinária confere ao seu titular o direito a um voto em todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais de Cotistas, observadas as disposições do Regulamento, (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, (vi) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela Instituição Escriutadora, em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade

das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados; (vii) têm prioridade no recebimento de rendimentos, amortização, conforme o caso, e/ou resgate em relação às Cotas Subordinadas, observado o disposto no Regulamento; e (viii) serão amortizadas, conforme o caso, na forma prevista no respectivo suplemento anexo ao Regulamento, observada a preferência das Cotas Seniores.

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

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

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

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei 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 que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas Ordinárias por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

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

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas Ordinárias 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 Ordinárias ao perfil de seus respectivos clientes.

#### Direito de Preferência

É assegurado aos Cotistas, detentores de Cotas de emissão do Fundo devidamente integralizadas na data de divulgação do Anúncio de Início e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas Ordinárias inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para subscrição de Novas Cotas Ordinárias, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

A quantidade máxima de Novas Cotas Ordinárias 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 Ordinárias, 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 Ordinárias 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, (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 Escriuradora, observados os prazos e os procedimentos operacionais da Instituição Escriuradora, conforme o caso, e não perante o Coordenador Líder, em qualquer uma das seguintes agências especializadas da Instituição Escriuradora:

**ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3500, 3º andar, parte

CEP 04538-132 - São Paulo - SP

At.: Departamento de Escriuração

Telefone: (11) 2740-2535

E-mail: [escriuracaodeativos@itau-unibanco.com.br](mailto:escriuracaodeativos@itau-unibanco.com.br)

Website: <https://www.itau.com.br/investmentservices/servicos/escriuracao-de-acoaes/>

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 5º (quinto) 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 Escriuradora, 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 Escriuradora, 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 Ordinárias 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 70 e seguintes deste Prospecto.

A integralização das Novas Cotas Ordinárias subscritas durante o Período de 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 Ordinárias 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 Ordinárias subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e de Novas Cotas Ordinárias remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Novas Cotas Ordinárias receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas Ordinárias. Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas Ordinárias passarão a ser livremente negociadas na B3, este recibo não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas Ordinárias por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota Ordinária 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 Ordinárias passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas Ordinárias ainda não estejam convertidos em Novas Cotas Ordinárias, o seu detentor fará jus aos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis* 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.**

**CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A SUA PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS ORDINÁRIAS DA OFERTA, A TOTALIDADE DAS NOVAS COTAS ORDINÁRIAS OFERTADAS PODERÁ SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AOS ATUAIS COTISTAS QUE EXERÇAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, DE FORMA QUE A OFERTA INSTITUCIONAL E A OFERTA NÃO INSTITUCIONAL PODERÃO VIR A NÃO SER REALIZADAS. Para maiores informações, vide Fator de Risco “Risco de não realização da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional”, na página 97 deste Prospecto Preliminar.**

#### Pedidos de Subscrição

Durante o Período de Subscrição, que será iniciado juntamente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Investidor Não Institucional indicará no Pedido de Subscrição, entre outras informações, o volume financeiro que pretende subscrever em Novas Cotas Ordinárias.

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.

**CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DA OFERTA DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO E AS ORDENS DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO(S) SOMENTE SERÃO ACATADO(S) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS ORDINÁRIAS QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.**

#### Período de Colocação

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 Ordinárias 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 Ordinárias, 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 Ordinárias do Lote Adicional.

Podão 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 Ordinárias do Lote Adicional), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da

quantidade de Novas Cotas Ordinárias inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Ordinárias 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 ORDINÁRIAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS ORDINÁRIAS 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 97 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

#### Plano de Distribuição

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição das Novas Cotas Ordinárias 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 Ordinárias, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização deste Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores, durante as quais será disponibilizado este Prospecto Preliminar;
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão 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) no primeiro Dia Útil subsequente ao término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas Ordinárias subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas Ordinárias remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta;
- (vi) durante o Período de Subscrição, que ocorrerá juntamente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, (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;

(vii) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas Ordinárias 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 65 deste Prospecto Preliminar;

(viii) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas Ordinárias deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme disposto na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional”, na página 68 deste Prospecto Preliminar;

(ix) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição;

(x) no mínimo, 60% (sessenta por cento) das Novas Cotas Ordinárias (sem considerar as Novas Cotas Ordinárias 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 Ordinárias inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, acrescido das Novas Cotas Ordinárias do Lote Adicional eventualmente emitidas;

(xi) será conduzido pelo Coordenador Líder, no âmbito da Oferta, Procedimento de Alocação, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400 e do Contrato de Distribuição, para a verificação, junto aos potenciais Investidores, da demanda pelas Cotas, e, em caso de excesso de demanda, para definição, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, da quantidade das Cotas do Lote Adicional a serem eventualmente emitidas;

(xii) até o dia 23 de março de 2020, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Novas Cotas Ordinárias a ser subscrita por cada Investidor, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor;

(xiii) concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas Ordinárias, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;

(xiv) 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 do Prospecto Definitivo aos Investidores;

(xv) 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 ordens de investimento e Pedidos de Subscrição. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do termo de adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar do Prospecto Definitivo e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira e da Taxa de Administração, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito;

(xvi) a liquidação física e financeira das Novas Cotas Ordinárias se dará na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que cada Instituição Participante da Oferta liquidará as Novas Cotas Ordinárias de acordo com os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e na respectiva carta convite, conforme o caso; e

(xvii) 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 Ordinárias da Emissão.

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

#### Oferta Não Institucional

Durante o Período de Subscrição, que será iniciado juntamente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas Ordinárias deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas Ordinárias 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. **CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DA OFERTA DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO E AS ORDENS DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO(S) SOMENTE SERÃO ACATADO(S) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS ORDINÁRIAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.**

No mínimo, 60% (sessenta por cento) das Novas Cotas Ordinárias (sem considerar as Novas Cotas Ordinárias 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 Ordinárias inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, acrescido das Novas Cotas Ordinárias 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 Ordinárias 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 Ordinárias inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas Ordinárias 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 ORDINÁRIAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS ORDINÁRIAS 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 97 DESTE PROSPECTO;**

(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 58 deste Prospecto Preliminar;

(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 da Oferta 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 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 67 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 da Oferta. Não havendo pagamento pontual, o(s) Pedido(s) de Subscrição será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta, observado o disposto na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial, Subscrição Condicionada e Liquidação da Oferta" na página 70 deste Prospecto;

(v) até as 16:00 horas da Data de Liquidação da Oferta, 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 Ordinárias correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Pedido(s) de Subscrição e o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, 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 72 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 67 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas Ordinárias, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas Ordinárias, desprezando-se a referida fração; e

(vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Novas Cotas Ordinárias 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 irretiráveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 72 deste Prospecto Preliminar.

**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 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “5. FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 87 A 98 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS NOVAS COTAS ORDINÁRIAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS ORDINÁRIAS, 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.**

**CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DA OFERTA DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO POR ELE ENVIADO(S) SOMENTE SERÃO ACATADO(S) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS ORDINÁRIAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.**

#### Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso, após o atendimento do Direito de Preferência, o total de Novas Cotas Ordinárias objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao percentual das Novas Cotas Ordinárias prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, todos os Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas Ordinárias remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Não obstante o disposto acima, caso o total de Novas Cotas Ordinárias correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, e o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, decidam não aumentar a quantidade de Novas Cotas Ordinárias inicialmente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender totalmente os referidos Pedidos de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão alocados no âmbito do Procedimento de Alocação segundo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, observados os procedimentos operacionais da B3:

- (i) caso a Oferta tenha excesso de demanda, se for o caso, além da exclusão dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas Ordinárias entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Pedidos de Subscrição, limitada ao valor individual de cada Pedido de Subscrição e à quantidade total de Novas Cotas Ordinárias destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de Novas Cotas Ordinárias, conforme o seguinte procedimento:
  - a. as Instituições Participantes da Oferta informarão à B3 o valor expresso em reais objeto de cada Pedido de Subscrição, sendo certo que os valores a serem informados deverão necessariamente representar um número inteiro de Novas Cotas Ordinárias, sendo vedada a aquisição de Novas Cotas Ordinárias fracionárias;
  - b. a alocação das Novas Cotas Ordinárias objeto da Oferta Não Institucional será dividida em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Pedido de Subscrição integralmente atendido o menor número de Novas Cotas Ordinárias entre (i) a quantidade de Novas Cotas Ordinárias objeto do Pedido de Subscrição de tal investidor, excluídas as Novas Cotas Ordinárias já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas Ordinárias objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas Ordinárias já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Pedidos de Subscrição integralmente atendidos (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas Ordinárias (arredondamento para baixo). Eventuais sobras de Novas Cotas Ordinárias não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional;

- c. no caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima;
- d. os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita nos itens anteriores; e
- e. o processo de alocação por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas Ordinárias, nos termos descritos acima, poderá acarretar em alocação parcial do Pedido de Subscrição, hipótese em que a ordem de investimento do Investidor Não Institucional poderá ser atendida parcialmente e, portanto, poderá ser em montante inferior à Aplicação Mínima Inicial.

#### Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição, as Novas Cotas Ordinárias 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 Ordinárias deverão apresentar suas intenções de investimento ao Coordenador Líder, até o dia 23 de março de 2020, indicando a quantidade de Novas Cotas Ordinárias 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 aceitas 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 Ordinárias inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas Ordinárias 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 ORDINÁRIAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS ORDINÁRIAS 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 97 DESTES PROSPECTO;**

(iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas 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 58 deste Prospecto Preliminar;

(iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas 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 Ordinárias 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 Ordinárias, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 15:00 horas da Data de Liquidação da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada, observado o disposto na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial, Subscrição Condicionada e Liquidação da Oferta” na página 70 deste Prospecto.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretiráveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, e na Seção “4. Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta”, na página 72 deste Prospecto Preliminar.

#### Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas Ordinárias 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 Ordinárias, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota Ordinária 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 Ordinárias por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota Ordinária depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata*, bem como da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas Ordinárias passarão a ser livremente negociadas na B3. Com relação ao tratamento de recibo de Novas Cotas Ordinárias relacionado aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Direito de Preferência” na página 60 deste Prospecto Preliminar.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas Ordinárias ainda não estejam convertidos em Novas Cotas Ordinárias, o seu detentor fará jus aos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis* 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.

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 Ordinárias ofertadas, (sem considerar as eventuais Novas Cotas Ordinárias 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 ORDINÁRIAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS ORDINÁRIAS 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 97 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

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

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

### 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 e dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, o Coordenador Líder, na data do Procedimento de Alocação, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto na página 78 deste Prospecto, verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; e (ii) o Montante da Oferta foi atingido e se haverá eventual emissão e, neste caso, em qual quantidade de Novas Cotas Ordinárias 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, o Coordenador Líder e o Fundo divulgarão o Comunicado de Resultado Final de 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 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante da Oferta, este Cotista não terá a sua ordem de investimento acatada, e, conseqüentemente, a mesma será cancelada 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 400, 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 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 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 Ordinárias não colocado será cancelado pelo Administrador.

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

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 Ordinárias ofertadas (sem considerar as Novas Cotas Ordinárias do Lote Adicional), 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 da Oferta, 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 da Oferta, as Novas Cotas Ordinárias subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, dos Investidores da Oferta e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas Ordinárias objeto da falha poderá ser realizada junto à Instituição Escriuradora em até 5 (cinco) Dias Úteis imediatamente subsequentes à Data de Liquidação da Oferta pelo Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas Ordinárias junto à B3 ou à Instituição Escriuradora, conforme o caso, 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 aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser 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 5 (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

A XP Investimentos 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. A trajetória diferenciada e ascendente em relação aos seus concorrentes permitiu uma rápida expansão, com abertura nos anos seguintes de escritórios em São Paulo e Rio de Janeiro. A partir de 2009, a XP deu mais um passo e inovou o mercado de investimentos brasileiro, lançando o conceito de supermercado financeiro, com uma plataforma aberta de investimentos, proporcionando uma experiência única para o investidor. O modelo de sucesso atraiu o interesse de fundos de *private equity* internacionais, validando a tese de investimento e permitindo ganhos de escala para seu crescimento.

Em 2011, a XP estreou no mercado internacional por meio da criação da XP Securities, hoje XP Investments, com escritórios em Miami, Nova Iorque e Londres. Em 2014, o Grupo XP adquiriu a Clear Corretora no Brasil e em 2016 adquiriu 100% do capital social da Rico Investimentos, segmentando suas três marcas para perfis distintos de investidores (XP, Clear e Rico).

Com uma equipe de gestão alinhada à cultura meritocrática, em um modelo de *partnership*, e sempre mantendo o foco em ajudar o brasileiro a investir melhor, a XP Investimentos investe de forma relevante no desenvolvimento do mercado de capitais brasileiro. Esse desenvolvimento se faz necessário para que surjam novos produtos de qualidade no mercado, propiciando assim alternativas interessantes de investimento. A atuação da XP configurou um novo paradigma no mercado de investimentos brasileiro, consequentemente atraindo a atenção de grandes bancos e investidores. Em 2017, o Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária na companhia, de 49,9%, avaliando a XP em R\$12 bilhões e reafirmando o sucesso de seu modelo de negócios. Atualmente, o Grupo XP atingiu mais de 1.200.000 (um milhão e duzentos mil) clientes ativos e 5.000 (cinco mil) agentes autônomos e R\$350 (trezentos e cinquenta) bilhões de reais de ativos sob custódia.

Atualmente, o Grupo XP (que assumiu a nova marca de XP Inc.) tem a 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) *asset management*, com mais de R\$40 (quarenta) bilhões de reais sob gestão, e que via XP Asset Management oferece fundos de

investimentos em renda fixa, renda variável e fundos de investimentos imobiliários; (iii) mercado de capitais, engloba um portfólio completo de serviços e soluções para adequação de estrutura de capital e assessoria financeira.

#### 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 classifica-se entre as principais instituições na coordenação de operações de dívida local, tendo papel de destaque nas ofertas como coordenador. Em 2018, segundo o ranking da ANBIMA, a XP Investimentos foi líder na emissão de Certificado de Recebíveis do Agronegócio (CRA), Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Fundos de Investimentos Imobiliário (FII) e em Securitização, obtendo 21,7%, 23,5%, 75,9% e 22,8% de participação sobre o volume total emitido.

Em renda variável, a XP Investimentos 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 2017, a XP atuou de forma ativa no segmento de *Equity Capital Markets* destacando sua participação nas ofertas de IPO de Burger King no valor de R\$1,98 bilhões; IPO de Omega Geração, no valor de R\$789 milhões e Movida no valor de R\$600 milhões. Em 2019, até o fechamento do mês de julho, a XP atuou 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 e no *follow-on* da Movida no valor de R\$832 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.

#### 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 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 a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (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 Aviso ao Mercado e 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 acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (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 líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação da Oferta, conforme o caso, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados 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 líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação da Oferta, 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 que aceitarem a Oferta os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência ou da Data de Liquidação da Oferta, 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.

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

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

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (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 líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de integralização de Cotas 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 Emissão será registrada na CVM, nos termos da Instrução CVM 400, Instrução CVM 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes. O registro da Emissão foi requerido em 13 de dezembro de 2019.

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

As Novas Cotas Ordinárias 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 Ordinárias, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota Ordinária 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 Ordinárias por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota Ordinária depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata*, bem como da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas Ordinárias passarão a ser livremente negociadas na B3. A admissão à negociação das Novas Cotas Ordinárias foi deferida em [●] pela B3, sujeita à obtenção do registro na CVM.

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

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

#### Inadequação de investimento

O investimento nas Novas Cotas Ordinárias 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 Ordinárias, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas Ordinárias em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas 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 Ordinárias, sendo que os seus Cotistas

podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas Cotas Ordinárias no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas Ordinárias por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “5. Fatores de Risco”, nas páginas 87 a 98 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas Ordinárias. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

## **Contrato de Distribuição**

### Regime de Distribuição das Novas Cotas Ordinárias

As Novas Cotas Ordinárias 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 objeto do Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento de todas as seguintes condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, até a obtenção do registro da Oferta na CVM e mantidas até a Data de Liquidação da Oferta:

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços objeto do Contrato de Distribuição;
- (ii) negociação, preparação e formalização de toda documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder e ao Gestor, incluindo o Prospecto, o material de marketing a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Novas Cotas Ordinárias 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**”);
- (iii) obtenção do registro das Novas Cotas Ordinárias, 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;
- (iv) fornecimento pelo Administrador e pelo Gestor, em tempo hábil, ao Coordenador Líder e aos assessores legais, de todos os documentos solicitados no âmbito do processo de *due diligence* 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;
- (v) fornecimento pelo Gestor e pelo Administrador, em tempo hábil, ao Coordenador Líder, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, sendo que o Fundo será responsável pela veracidade, validade, completude e suficiência das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;
- (vi) fornecimento das informações solicitadas pela CVM e/ou pela B3 no contexto de registro da Oferta;
- (vii) conclusão da *due diligence* do Fundo, em termos satisfatórios, a critério do Coordenador Líder, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações deste tipo e políticas internas do Coordenador Líder;

(vii) recebimento, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, em até 1 (um) Dia Útil antes da Data de Liquidação da Oferta, 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 possuem poderes necessários para formalizar a Documentação da Oferta;

(ix) obtenção pelo Fundo 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;

(x) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo condição fundamental de funcionamento;

(xi) que, na data de início da distribuição das Novas Cotas Ordinárias, todas as informações e declarações relativas ao Fundo e constantes nos documentos da Emissão sejam verdadeiras, suficientes, consistentes e corretas;

(xii) 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 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;

(xiii) 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 do Administrador e/ou do Gestor e não devidamente elidido no prazo legal; (c) propositura, por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Administrador e/ou do Gestor, 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 do Administrador e/ou do Gestor em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(xiv) a Emissão e a Oferta deverão atender aos requisitos do Código ANBIMA, quando aplicáveis;

(xvi) não ocorrência de alterações relevantes na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento imobiliários (inclusive em sua tributação) que afetem material e/ou negativamente o preço de mercado das Novas Cotas Ordinárias, que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações assumidas;

(xvi) o Fundo e/ou o Gestor arcar com todos os custos e despesas no âmbito da Oferta, observado o disposto na Cláusula 16.10 do Contrato de Distribuição; e

(xvii) 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.

#### 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 da Oferta, a um comissionamento, a ser custeado pela Taxa de Distribuição Primária paga pelos subscritores das Novas Cotas Ordinárias e dividido da seguinte forma (“**Comissionamento**”):

(i) **Comissão de Coordenação e Estruturação:** a título de comissão de coordenação e estruturação, o valor correspondente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) calculado com base no volume total subscrito da Oferta, considerando inclusive o eventual volume alocado por meio de Lote Adicional;

(ii) **Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição:** a título de comissão de remuneração dos canais de distribuição, o valor correspondente a 2,00% (dois por cento) calculado com base no volume total subscrito 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 Ordinárias, 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 da Oferta.

Nenhuma remuneração será contratada ou paga pelo Fundo ao Coordenador Líder e/ou aos Participantes Especiais, 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 da Oferta.

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 Preliminar, na página 105.

#### 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 Ordinárias. Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas Ordinárias, 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 Ordinárias a ser alocada aos Participantes Especiais será deduzida do número de Novas Cotas Ordinárias 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 Ordinárias 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 líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação da Oferta, 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. O Participante Especial que deixar de integrar o consórcio de distribuição na forma aqui prevista será responsável por arcar integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações em ações propostas por investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais investidores. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem seus Pedidos de Subscrição e Boletins de Subscrição cancelados por força do descredenciamento do Participante Especial.

### Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

<b>Evento</b>	<b>Etapa</b>	<b>Data prevista (1)(2)</b>
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM	13/12/2019
2.	Cumprimento de Exigências da CVM e 2º (segundo) protocolo na CVM	22/01/2020
3.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização deste Prospecto Preliminar	23/01/2020
4.	Início das apresentações a potenciais Investidores	23/01/2020
5.	Protocolo de atendimento de vícios sanáveis na CVM	12/02/2020
6.	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	28/02/2020
7.	Divulgação do Anúncio de Início	02/03/2020
8.	Disponibilização do Prospecto Definitivo	02/03/2020
9.	Início do Período de Subscrição	09/03/2020
10.	Início do Exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto na Instituição Escrituradora	09/03/2020
11.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	13/03/2020
12.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3 e encerramento da negociação do Direito de Preferência na Instituição Escrituradora	19/03/2020
13.	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na Instituição Escrituradora	20/03/2020
14.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	23/03/2020
15.	Data máxima para recebimento de ordens de investimento de Investidores Institucionais	23/03/2020
16.	Encerramento do Período de Subscrição	25/03/2020
17.	Procedimento de Alocação	26/03/2020

Evento	Etapa	Data prevista (1)(2)
18.	Data da Liquidação das Cotas	31/03/2020
19.	Data estimada para a divulgação do Anúncio de Encerramento	02/04/2020

(1) 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.

(2) 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 Ordinárias, veja a Seção “4. Termos e Condições da Oferta - Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta” e “Suspensão ou Cancelamento da Oferta”, página 72 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 Aviso ao Mercado, conforme abaixo indicados.

O Aviso ao Mercado divulgado em 23 de janeiro de 2020 nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado 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: <https://www.genialinvestimentos.com.br/institucional/administracao-fiduciaria/> (neste website localizar “XP HOTÉIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII”, depois clicar em “+”, em seguida clicar em “Aviso ao Mercado”); **(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 Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão de Novas Cotas Ordinárias do Fundo” e, então, clicar em “Aviso ao Mercado”); **(iii) CVM:** <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “XP Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”); **(iv) B3:** <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 Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”); e **(v) Fundos.Net:** <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “XP Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “XP Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”).

O Anúncio de Início e o Anúncio de Encerramento serão disponibilizados 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: <https://www.genialinvestimentos.com.br/institucional/administracao-fiduciaria/> (neste website localizar “XP HOTÉIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII”, depois clicar em “+”, em seguida clicar no “Anúncio de Início” ou “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 Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão de Novas Cotas Ordinárias do Fundo” e, então, clicar em, “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”); **(iii) CVM:** <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2020” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “XP Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Anúncio de Início”, “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” e selecionar “saiba mais”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “XP Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Anúncio de Início”) ou (neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, localizar “ofertas públicas” e selecionar “saiba mais”, clicar em “ofertas encerradas”, selecionar “2020” ao lado esquerdo da tela, clicar em “XP Hotéis - Fundo de

Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Anúncio de Encerramento”); e (v) **Fundos.Net:** <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “XP Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “XP Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento”).

### Demonstrativo dos custos da Oferta

Os custos com a Emissão das Novas Cotas Ordinárias do Fundo deverão ser suportados com recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária a ser paga pelos subscritores das Novas Cotas Ordinárias. 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 Ordinárias, os subscritores das Novas Cotas Ordinárias deverão pagar a Taxa de Distribuição Primária. Dessa forma, cada Nova Cota Ordinária subscrita custará R\$104,35 (cento e quatro reais e trinta e cinco centavos) aos respectivos subscritores.

Custos Indicativos da Oferta FII - Base (R\$)		% em relação à Emissão <sup>(2)</sup>	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Distribuição (Volume Base - Com Gross Up) <sup>(3)</sup>	4.427.227,45	2,21%	2,21	2,21%
Tributos sobre Comissão de Distribuição	427.227,45	0,21%	0,21	0,21%
Comissão de Estruturação (Volume Base - Com Gross Up) <sup>(3)</sup>	3.320.420,59	1,66%	1,66	1,66%
Tributos sobre Comissão de Estruturação	320.420,59	0,16%	0,16	0,16%
Assessores Legais <sup>(1)</sup>	470.000,00	0,24%	0,24	0,24%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,16%	0,16	0,16%
Custo de Marketing	50.000,00	0,03%	0,03	0,03%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	11.702,66	0,01%	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (fixa)	35.107,98	0,02%	0,02	0,02%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (variável)	70.000,00	0,04%	0,04	0,04%
<b>TOTAL</b>	<b>8.701.773,04</b>	<b>4,35%</b>	<b>4,35</b>	<b>4,35%</b>

<sup>(1)</sup> Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que o Fundo realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.

<sup>(2)</sup> Os valores da tabela consideram o Montante da Oferta de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais). Em caso de emissão de Novas Cotas Ordinárias do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o montante total de Novas Cotas Ordinárias distribuído considerando as Novas Cotas Ordinárias do Lote Adicional.

<sup>(3)</sup> O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Novas Cotas Ordinárias será descontado do valor total da Comissão de Distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Novas Cotas Ordinárias efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Participantes Especiais. Para mais informações sobre as comissões do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição – Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais”, na página 76 deste Prospecto Preliminar.

### Custo Unitário de Distribuição

Preço de Emissão (R\$)	Custo por Cota (R\$)	Taxa de Distribuição Primária (R\$)	% em relação ao valor unitário da Cota	Valor Líquido por Cota (R\$)
100,00	4,35	4,35	4,35%	100,00

O preço a ser pago pelas Novas Cotas Ordinárias é líquido de comissões e de todas as despesas da Oferta, uma vez que os custos com a Emissão das Novas Cotas Ordinárias do Fundo deverão ser suportados com recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária a ser paga pelos subscritores das Novas Cotas Ordinárias. 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**

As aquisições pretendidas pelo Fundo estão condicionadas: (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Imóveis-Alvo, conforme descritos abaixo; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos Imóveis-Alvo; e (iii) à captação dos recursos decorrentes da presente Oferta.

Observado o disposto acima, os recursos da Oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo dos seguintes Imóveis-Alvo da Emissão, observada a seguinte ordem de prioridade:

- (i) em primeiro lugar, e se houver recursos para tanto, será adquirido o Hotel Ibis Ibirapuera (conforme descrito no item "A" abaixo); e
- (ii) em segundo lugar, e se houver recursos para tanto, será adquirido o Hotel Ibis Copacabana (conforme descrito no item "B" abaixo).

As aquisições serão realizadas pelo Fundo em linha com a ordem de prioridade estabelecida nos itens "i" e "ii" acima, dependendo, necessariamente, da existência de recursos disponíveis no Fundo após o encerramento da Oferta.

De tal forma, o Fundo irá apurar o montante líquido disponível para concretizar as aquisições dos Imóveis-Alvo da Emissão após o encerramento da Oferta. Uma vez apurado o montante líquido, o Fundo procederá com a aquisição de cada um dos Imóveis-Alvo da Emissão da seguinte forma:

#### *A) Aquisição de Quartos no Hotel Ibis Ibirapuera:*

O Hotel Ibis Ibirapuera está situado na Avenida Santo Amaro, nº 1.411, Bairro Vila Nova Conceição, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, integrantes do Condomínio Edifício Ibis Ibirapuera, com 364 quartos, de área privativa unitária média de 19,00 m<sup>2</sup> (dezenove metros quadrados).

É um empreendimento recentemente construído, em operação desde 2017 e estabelecido na forma de condomínio edilício, nos termos do art. 1.331 e seguintes do Código Civil.

O hotel oferece Wi-Fi grátis e quartos modernos e bem-equipados, com ar-condicionado e TV a cabo. Além disso, também conta com um buffet de café da manhã, restaurante e bar 24 horas. Além disso, o hotel aceita cachorros de pequeno porte com até 15kg.

O Hotel Ibis Ibirapuera fica a 6 km do Aeroporto de Congonhas, a 3 km do Parque Ibirapuera, próximo ao Shopping Ibirapuera e ao bairro Moema, onde estão localizados diversos bares e restaurantes.

#### *Termos e condições da aquisição de quartos no Hotel Ibis Ibirapuera*

Em 10 de dezembro de 2019, a Gestora do Fundo enviou à Bavete Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 10.322.102/0001-87 ("Bavete"), proprietária de determinadas unidades do Hotel Ibis Ibirapuera, Carta de Intenções Vinculante, com os termos da proposta de aquisição de determinadas unidades do hotel pelo Fundo ("Proposta Ibirapuera"). Na mesma data, a Bavete deu seu "de acordo" à proposta do Fundo.

A Proposta Ibirapuera é para aquisição de 206 (duzentas e seis) unidades autônomas com área privativa unitária média de 19,00 m<sup>2</sup> (dezenove metros quadrados), objeto das matrículas 224.335, 224.338, 224.340, 224.341, 224.345, 224.347, 224.348, 224.351, 224.352, 224.353, 224.355 a 224.359, 224.364 a 224.366, 224.368, 224.371, 224.375, 224.376, 224.377, 224.379, 224.381 a 224.383, 224.385 a 224.390, 224.392, 224.396, 224.399, 224.400, 224.402, 224.406, 224.407, 224.412, 224.413, 224.415, 224.418 a 224.421, 224.427, 224.428, 224.432 a 224.434, 224.436, 224.438 a 224.440, 224.443, 224.444, 224.447, 224.449 a 224.452, 224.454, 224.456 a 224.458, 224.464, 224.467, 224.469, 224.475, 224.477, 224.479, 224.481, 224.486, 224.489, 224.491, 224.492, 224.495, 224.498, 224.501, 224.505, 224.506, 224.509, 224.511, 224.512 a 224.514, 224.516, 224.517, 224.518, 224.520, 224.521, 224.524 a 224.526, 224.528 a 224.530, 224.532, 224.533, 224.535, 224.537, 224.539, 224.541, 224.543 a 224.545, 224.548, 224.549, 224.551, 224.554 a 224.557, 224.559 a 224.562, 224.564, 224.565, 224.567 a 224.571, 224.573, 224.574, 224.580, 224.582, 224.584 a 224.589, 224.592, 224.599, 224.603 a 224.606, 224.610, 224.611, 224.613, 224.614, 224.622, 224.625, 224.627, 224.629 a 224.631, 224.633 a 224.638, 224.643 a 224.645, 224.647, 224.650, 224.651, 224.653 a 224.657, 224.659, 224.661, 224.663, 224.666 a 224.671, 224.675, 224.677 a 224.684, 224.686 a 224.692, 224.694 a 224.698, todas do 14º Registro de Imóveis de São Paulo ("Quartos Ibirapuera").

Além dos Quartos Ibirapuera, outras 47 (quarenta e sete) unidades podem vir a ser adquiridas pelo Fundo, desde que, até a data de celebração da escritura de compra e venda dos Quartos Ibirapuera, determinados processos judiciais relativos à rescisão de compromissos de compra e venda e/ou distratos e/ou cobrança de valores em aberto envolvendo tais unidades sejam extintos, com decisão transitada em julgado ("Unidades em Litígio").

O preço de aquisição dos Quartos Ibirapuera será R\$ 75.190.000,00 (setenta e cinco milhões, cento e noventa mil reais), ou seja, R\$ 365.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil reais) por unidade ("Preço de Aquisição Ibirapuera"), a ser pago na forma:

(1) primeira parcela no valor equivalente a 55% (cinquenta e cinco por cento) do Preço de Aquisição Ibirapuera, ou seja, R\$41.354.500,00 (quarenta e um milhões, trezentos e cinquenta e quatro mil e quinhentos reais), na data de celebração da promessa de compra e venda que será celebrada entre o Fundo e a Bavete. Caso o Fundo venha adquirir, no todo ou em parte, as Unidades em Litígio, a primeira parcela do Preço de Aquisição Ibirapuera será acrescida de 55% (cinquenta e cinco por cento) do preço unitário de cada unidade incluída na transação. O pagamento será feito à vista, em moeda corrente, após a superação das condições precedentes indicadas adiante; e

(2) segunda parcela no valor equivalente a 45% (quarenta e cinco por cento) do Preço de Aquisição Ibirapuera, ou seja, R\$33.835.500,00 (trinta e três milhões, oitocentos e trinta e cinco mil e quinhentos reais), atualizado pela variação acumulada da taxa média diária do certificado de depósito interbancário ("CDI"), desde a data de assinatura da promessa de compra e venda (exclusive) até o encerramento do prazo de 6 (seis) meses contados de tal data (inclusive), à vista, em moeda corrente, no ato da assinatura da escritura de compra e venda, o que ocorrerá após a superação das condições precedentes indicadas adiante. Caso o Fundo venha adquirir, no todo ou em parte, as Unidades em Litígio, a segunda parcela do Preço de Aquisição Ibirapuera será acrescida de 45% (cinquenta e cinco por cento) do preço unitário de cada unidade incluída na transação.

A celebração da promessa de compra e venda e o pagamento da 1ª parcela do Preço de Aquisição Ibirapuera estão sujeitos à superação de determinadas condições, a serem verificadas em até 150 (cento e cinquenta) dias contados da assinatura da Carta de Intenções Vinculante, das quais se destacam:

- (i) resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados aos Quartos Ibirapuera, às Unidades em Litígio (se forem ser adquiridas), da Bavete, seus sócios ou acionistas controladores, e proprietários antecessores do Hotel Ibis Ibirapuera nos últimos 15 (quinze) anos ("*due diligence*");
- (ii) negociação e celebração da promessa de compra e venda, escritura de compra e venda e de termo de assunção de obrigações, se for o caso, de forma satisfatória às partes;

- (iii) não ocorrência de qualquer alteração adversa relevante na situação das operações e negócios em geral da Bavete e dos Quartos Ibirapuera;
- (iv) não exercício do direito de preferência pelos coproprietários e/ou locatários, conforme aplicável;
- (v) elaboração de laudos de avaliação dos Quartos Ibirapuera, às Unidades em Litígio (se forem ser adquiridas) por empresa reconhecida no mercado de avaliação de empreendimentos similares;
- (vi) captação de recursos, com montante mínimo de R\$90.000.000,00 (noventa milhões de reais) pelo Fundo na Oferta; e
- (vii) quitação proporcional ao valor da primeira parcela do preço de aquisição das obrigações garantidas pela alienação fiduciária em favor da Ápice Securitizadora S.A., atualmente denominada True Securitizadora S.A., decorrente de operação de securitização de recebíveis, com emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 168ª Série da 1ª Emissão da True Securitizadora S.A. ("Securitizadora"), que atualmente onera 191 (cento e noventa e um) dos Quartos Ibirapuera ("Alienação Fiduciária Registrada").

O Fundo será imitado na posse indireta dos Quartos Ibirapuera e, se for o caso, das Unidades em Litígio, 1 (um) mês antes da data de assinatura da promessa de compra e venda, sendo que, a partir de tal data, o Fundo fará jus ao resultado decorrente da exploração comercial dos Quartos Ibirapuera e, se for o caso, das Unidades em Litígio, bem como, será responsável pelos tributos e demais despesas incidentes sobre tais imóveis, desde que tenham fato gerador a partir de tal data.

Quando da assinatura da promessa de compra e venda, o valor da primeira parcela do Preço de Aquisição Ibirapuera será acrescido dos valores recebidos pelo Fundo após a sua imissão na posse indireta dos Quartos Ibirapuera e, se for o caso, das Unidades em Litígio, e tributos incidentes sobre esta receita, descontando-se os valores despendidos pelo Fundo com tributos e despesas relativos a esses imóveis.

A celebração da escritura de compra e venda e o pagamento da 2ª parcela do Preço de Aquisição Ibirapuera estão sujeitos ao cancelamento ou autorização expressa da Securitizadora para o cancelamento da Alienação Fiduciária Registrada nas respectivas matrículas, de forma que os Quartos Ibirapuera estejam totalmente livres e desembaraçados de ônus e/ou gravames, após o pagamento dos valores em aberto pelo Fundo à Securitizadora, por conta e ordem da Bavete, o que deverá ocorrer após prazo de 6 (seis) meses contados da data de assinatura da promessa de compra e venda.

Além do pagamento do Preço de Aquisição Ibirapuera, o Fundo deverá pagar à Bavete, até o dia 30 de setembro de 2022, a título de *Earn-out*, um valor adicional calculado da seguinte forma:

$$\text{"Earn-out"} = \text{MÁXIMO} [ (\sum_{k=1/7/21}^{30/6/22} \text{aluguel a ser pago pelo hotel ao FII XP} \div 7,60\%) - \text{Preço de Aquisição}_i ; 0 ]$$

$\sum_{k=1/7/21}^{30/6/22} \text{aluguel a ser pago pelo hotel ao FII XP}$  = somatório dos aluguéis pagos pelo hotel ao Fundo de 1º de julho de 2021 a 30 de junho de 2022, onde:

$\text{Preço de Aquisição}_i$  = Preço de Aquisição, acrescido do valor despendido pelo Fundo em Investimentos Extraordinários, definidos abaixo, atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA/IBGE desde a data de assinatura da promessa de compra e venda até a data de pagamento do *Earn-out*.

Investimentos Extraordinários são: (1) os valores necessários a quaisquer reparações e/ou substituições relativas aos Quartos Ibirapuera, às Unidades em Litígio (se forem ser adquiridas) e estritamente necessárias à operação do Hotel Ibis Ibirapuera, incluindo estrutura, equipamentos, mobiliário, enxoval, fachada exterior e todos os aspectos mecânicos, elétricos, aquecimento, ventilação, ar condicionado, saneamento de resíduos, tratamento e disposição de esgotos, canalizações ou elementos de transporte vertical dos Quartos Ibirapuera, às Unidades em Litígio (se

forem ser adquiridas) em conexão com qualquer um dos seguintes: (a) cumprimento de quaisquer requisitos legais aplicáveis (exceto pagamento de tributos); e (b) a destruição por fogo ou outro acidente de todo ou parte dos Imóveis, abatidos eventuais valores que tenham sido pagos pela seguradora, conforme o caso; e (2) quaisquer custos e despesas operacionais, incluindo aquelas necessárias à reposição e renovação de equipamentos operacionais e/ou renovação de materiais operacionais, entre outras, que excederem o fundo de reserva constituído para os Quartos Ibirapuera, às Unidades em Litígio (se forem ser adquiridas).

*B) Aquisição do Hotel Ibis Copacabana Posto 5:*

O Hotel Ibis Copacabana Posto 5 está situado na Rua Xavier da Silveira, nº 82, Bairro de Copacabana, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com 213 quartos, de área privativa unitária média de 18 m<sup>2</sup> (dezoito metros quadrados).

O hotel foi inaugurado em 2015. Trata-se de um hotel econômico, moderno e com boa localização, a apenas 5 minutos da Praia de Copacabana, onde acontece o Réveillon, além de maratonas e blocos de Carnaval. Fica ao lado do metrô Cantagalo e tem fácil acesso aos pontos turísticos do Rio de Janeiro.

Os quartos são equipados com TV a cabo, ar-condicionado e wi-fi grátis. O hotel oferece, ainda, empréstimo de guarda-sol, cooler e toalhas de praia.

No ano de 2019, a diária média praticada e a ocupação foram de, respectivamente, R\$ 222 e 70%.

*Termos e condições da aquisição de quartos no Hotel Ibis Copacabana Posto 5*

Em 8 de janeiro de 2020, o Administrador do Fundo enviou à Performance Ipanema Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 10.896.981/0001-50 ("Performance"), proprietária do Hotel Ibis Copacabana Posto 5, Carta de Intenções Vinculante, com os termos da proposta de aquisição do hotel pelo Fundo ("Proposta Copacabana"). Na mesma data, a Performance deu seu "de acordo" à proposta do Fundo.

A Proposta Copacabana é para aquisição do imóvel onde está edificado o Hotel Ibis Copacabana Posto 5, objeto da matrícula nº 36.637 do 5º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Imóvel").

O preço de aquisição do Imóvel será de R\$ 95.000.000,00 (noventa e cinco milhões de reais), ("Preço de Aquisição Copacabana"), a ser pago na forma:

(1) a primeira parcela, a ser paga na data da assinatura da promessa de compra e venda, no valor equivalente ao somatório: (i) do valor necessário para quitação da dívida que deu origem à alienação fiduciária em favor da Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Brazilian Securities") para garantir as obrigações constantes dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 323ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities ("Alienação Fiduciária Copacabana"), dívida que atualmente é de, aproximadamente, R\$ 66.000.000,00 (sessenta e seis milhões de reais), valor este que será pago à Brazilian Securities, por conta e ordem da Performance; e (ii) de todos os impostos incidentes sobre os valores recebidos pela Performance por conta da aquisição do Imóvel. Estima-se que o valor desta primeira parcela será de, aproximadamente, R\$ 71.000.000,00 (setenta e um milhões de reais). Nesta mesma data, o Fundo efetuará o pagamento referente ao resultado decorrente da exploração econômica do Hotel Ibis Copacabana Posto 5 no mês que anteceder a assinatura da promessa de compra e venda;

(2) a segunda parcela, a ser paga na data da assinatura da promessa de compra e venda, no valor equivalente à diferença entre: (i) R\$ 86.760.000,00 (oitenta e seis milhões, setecentos e sessenta mil reais) e (ii) a primeira parcela, corrigida de acordo variação acumulada da taxa média diária do certificado de depósito interbancário ("CDI"), atualizada a partir da data de assinatura da promessa de compra e venda e até a data do efetivo pagamento desta segunda parcela, o que deverá ocorrer em até 6 (seis) meses contados da assinatura da promessa de compra e venda; e

(3) a terceira parcela será de R\$8.240.000,00 (oito milhões, duzentos e quarenta mil reais), atualizados pela variação acumulada da taxa média diária do CDI, atualizada a partir da data de assinatura da promessa de compra e venda e até a data do efetivo pagamento desta terceira parcela, no ato da assinatura da escritura de compra e venda, o que deverá ocorrer em até 12 (doze) meses contados da assinatura da promessa de compra e venda, prorrogável por mais 6 (seis) meses, caso o resultado operacional líquido anual do Imóvel no exercício de 2020 e passível de distribuição ao Fundo seja inferior a R\$ 8.000.0000,00 (oito milhões de reais).

A celebração da promessa de compra e venda e o pagamento da 1ª parcela do Preço de Aquisição Copacabana estão sujeitos à superação de determinadas condições, a serem cumpridas até 15 de abril de 2020, das quais se destacam:

- (i) resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados ao Imóvel, à Performance, seus sócios ou acionistas controladores, e proprietários antecessores do Hotel Ibis Copacabana Posto 5 nos últimos 15 (quinze) anos ("*due diligence*");
- (ii) negociação e celebração da promessa de compra e venda, escritura de compra e venda e de termo de assunção de obrigações, se for o caso, de forma satisfatória às partes;
- (iii) não exercício do direito de preferência pela Accor (conforme contrato de administração celebrado com a Performance), pelos coproprietários e/ou locatários, conforme aplicável;
- (iv) elaboração de laudos de avaliação do Imóvel por empresa reconhecida no mercado de avaliação de empreendimentos similares;
- (v) captação de recursos, com montante mínimo de R\$200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) pelo Fundo na Oferta; e
- (vi) cancelamento, na data de celebração da promessa de compra e venda, de toda e qualquer garantia relativa ao Imóvel e/ou os recebíveis decorrentes de sua operação hoteleira, incluindo, mas não se limitando, a: (a) Alienação Fiduciária Copacabana; e (b) substituição da garantia da Cédula de Crédito Bancário 2015110901 (e respectivos primeiro e segundo aditamentos), emitida pela Performance em favor de Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Votorantim Crédito Corporativo, sendo tal garantia a cessão fiduciária: (a.1) dos recebíveis decorrentes da exploração comercial do Imóvel que sobejarem após o pagamento do valor devido à Brazilian Securities e (a.2) dos recebíveis que sobejarem após a excussão da Alienação Fiduciária. A Performance se obriga a apresentar, na data de celebração da promessa de compra e venda, o termo de quitação e de cancelamento da Alienação Fiduciária, assinado pela Brazilian Securities e a prenotar na matrícula do Imóvel o referido termo, em conjunto com a promessa de compra e venda, o que deverá ocorrer em um dia útil, contado da assinatura da promessa.

O Fundo será imitado na posse indireta do Imóvel 1 (um) mês antes da data de assinatura da promessa de compra e venda, sendo que, a partir de tal data, o Fundo fará jus ao resultado decorrente da exploração econômica do Hotel Ibis Copacabana Posto 5.

Além do pagamento do Preço de Aquisição, o Fundo deverá pagar à Vendedora, ao fim de cada período de 12 (doze) meses a partir da assinatura da PCV (“Período de Apuração” ou “P.A.”), durante 05 (cinco) Períodos de Apuração, a título de ajuste de preço (“Ajuste de Preço”), um valor adicional calculado da seguinte forma:

Ajuste de Preço =  $(\sum_{k=365^{\text{a}} \text{ dia do P.A.}}^{\text{1}^{\text{o}} \text{ dia do P.A.}} \text{Resultado Operacional Líquido do Imóvel} \div \text{Cap rate}) - \text{Preço de Aquisição}$ ;

Onde:

- (i)  $\sum_{k=365^{\text{a}} \text{ dia do P.A.}}^{\text{1}^{\text{o}} \text{ dia do P.A.}} \text{Resultado Operacional Líquido do Imóvel} = \text{Resultado Operacional Líquido do Imóvel}$  correspondente ao somatório do resultado operacional líquido do Imóvel passível de distribuição ao Fundo do 1º dia de cada Período de Apuração até o último dia do respectivo Período de Apuração;
- (ii) Cap rate = será calculado com base na anualização (base 252 dias úteis) da taxa média diária do CDI calculada e divulgada pela B3 em 31/12/ano, ou dia útil subsequente, acrescida de do *spread* de 250 (duzentos e cinquenta) pontos base, com teto de 8,0% (oito por cento) e piso de 7,0% (sete por cento);
- (iii) Preço de Aquisição = Preço de Aquisição, equivalente ao somatório das Parcelas (pagas e a pagar) e do Ajuste de Preço já pago, acrescido do valor despendido pelo Fundo em Investimentos Extraordinários, atualizado monetariamente pela variação acumulada do IPCA/IBGE desde a data de pagamento de cada parcela do Preço de Aquisição à Vendedora até a data de pagamento de cada Ajuste de Preço à Vendedora; e
- (iv) Investimentos Extraordinários são os valores necessários para a realização das seguintes providências, desde que estas sejam comprovadamente necessárias para viabilizar o prosseguimento da operação hoteleira no Imóvel: quaisquer reparações emergenciais no Imóvel e/ou medidas para atendimento de legislação superveniente e/ou para atendimento de exigências da Accor com vistas à manutenção da atividade de exploração econômica do Imóvel, aqui incluindo, mas não se limitando, a reparos estrutura, coberturas de telhado, equipamentos, e todos os aspectos mecânicos, elétricos, aquecimento, ventilação, ar condicionado, saneamento de resíduos, tratamento e disposição de esgotos, canalizações ou elementos de transporte vertical do Imóvel.

O primeiro Período de Apuração se iniciará no dia seguinte à data de assinatura da PCV e terminará 12 (doze) meses após a referida data. O segundo Período de Apuração se iniciará no dia seguinte ao fim do primeiro Período de Apuração, e se findará 12 (doze) meses após – e assim sucessivamente, até que sejam completados 05 (cinco) Períodos de Apuração.

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 Ordinárias da Emissão previstos no item “Demonstrativo dos Custos da Distribuição” da Seção “4. Termos e Condições da Oferta”, na página 80 deste Prospecto Preliminar. Caso após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Novas Cotas Ordinárias 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 Preliminar e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os 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.

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

(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.

(vi) **Cobrança de ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido:** Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. Caso os custos incorridos pelo Fundo com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos ultrapassem o limite de seu Patrimônio Líquido, os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. O Administrador e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, conforme descrito neste Regulamento, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

(vii) **Risco de Amortização Antecipada das Cotas:** As Cotas poderão ser amortizadas antecipadamente, nos termos do Regulamento. Na ocorrência de amortização antecipada das Cotas, não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas.

**(viii) 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 Ordinárias. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Novas Cotas Ordinárias 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 Ordinárias do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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

**(x) 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.

**(xi) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral:** Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo. Além disso, algumas matérias dependem da aprovação de cada classe ou determinada classe de Cotas, o que pode dificultar a aprovação da matéria ou permitir que decisões sejam tomadas independentemente das demais classes.

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

**(xiii) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação:** Regra geral, os rendimentos auferidos por fundos de investimento imobiliários estão isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no mês anterior, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observado que o referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50

(cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo que não sejam letras hipotecárias, CRI, letras de crédito imobiliário ou cotas de fundo de investimento imobiliário estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte à alíquota aplicável a pessoas jurídicas, nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Apesar das leis acima referidas permanecerem em vigor desde as datas de suas respectivas promulgações, não há garantia de que elas não serão alteradas ou que permanecerão em vigor. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos, da majoração de alíquotas ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a recolhimentos adicionais.

**(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. 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.

**(xv) Riscos de despesas extraordinárias:** O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção ou conclusão dos imóveis, sendo que o Fundo de Reserva (conforme definido no Regulamento) poderá não ser suficiente para que o Fundo arque com referidas despesas e o eventual pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Novas Cotas Ordinárias do Fundo.

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

**(xvii) 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.

**(xviii) 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.

**(xix) 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 II do artigo 14.1 do Regulamento. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

**(xx) 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.

**(xxi) Não existência de garantia de eliminação de riscos.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantias do Administrador, do Gestor ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo, portanto, ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

**(xxii) Riscos relacionados à rentabilidade do investimento.** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos ativos integrantes da carteira, excluídas as despesas e encargos previstos no Regulamento para a manutenção do Fundo, observada, ainda, a prioridade das Cotas Seniores sobre as Cotas Ordinárias e Cotas Subordinadas, e das Cotas Ordinárias sobre as Cotas Subordinadas.

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

**(xxiv) Riscos associados à participação em sociedades em conta de participação:** O Fundo detém determinadas unidades hoteleiras, por meio da participação em sociedades em conta de participação ("Imóveis SCP"). Esse tipo de participação pode apresentar, para o Fundo, riscos decorrentes tanto da construção dos hotéis, como de sua operação, podendo ser chamado a responder diretamente por eventuais indenizações ou reclamações relacionadas aos Imóveis SCP, incluindo, sem limitação, aquelas de natureza cível, trabalhista, previdenciária, tributária e/ou ambiental, circunstâncias estas que podem implicar em desembolsos de valores relevantes pelo Fundo.

**(xxv) Risco na conversão da participação em sociedades em conta de participação em propriedade das unidades hoteleiras:** Além do Fundo, há outros participantes nas sociedades em conta de participação que detêm os Imóveis SCP. O fato de haver outros participantes pode causar atrasos na conversão da participação nas sociedades de conta de participação em propriedade das unidades hoteleiras dos Imóveis SCP pelo Fundo ou, até mesmo, inviabilizar essa conversão, o que poderá impactar negativamente os resultados do Fundo.

**(xxvi) Risco relacionado à aquisição de Imóveis-Alvo onerados:** Nos termos da Política de Investimento, o Fundo poderá investir em Imóveis-Alvo objeto de ônus ou garantias constituídas pelos antigos proprietários, o que pode dificultar a transmissão da propriedade dos Imóveis-Alvo para o Fundo, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos Imóveis-Alvo onerados, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do Imóvel-Alvo e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo. Adicionalmente, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar referidos ônus ou garantias, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**(xxvii) 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.

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

#### **Risco dos Imóveis-Alvo**

**(xxix) 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 Imóveis-Alvo e consequentemente o resultado do Fundo.

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

**(xxxi) Impacto de eventual parcela variável dos aluguéis do Fundo ou da rentabilidade dos Imóveis-Alvo:** Os aluguéis dos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do Fundo poderão ter ou, no caso da rentabilidade dos Imóveis-Alvo que sejam hotéis, corresponderá a uma parcela variável devida com base no respectivo desempenho dos Imóveis-Alvo, sendo que se os Imóveis-Alvo não performarem adequadamente a rentabilidade do Fundo será afetada.

**(xxxii) Impacto da variação de índices de inflação no valor do aluguel:** A variação de índices de inflação afeta a remuneração dos Investidores do Fundo, tendo em vista que a referida remuneração tem como fonte principal os aluguéis dos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do Fundo, que possuirão cláusulas de reajuste de valores periodicamente, variando para cada contrato. Uma vez que a atualização do valor do aluguel ocorre periodicamente, o valor do aluguel não será atualizado tempestivamente, de forma a refletir adequadamente o índice de inflação.

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

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

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

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

**(xxxvii) Risco de desapropriação:** De acordo com o sistema legal brasileiro, os Imóveis-Alvo 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)-Alvo 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)-Alvo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) Imóvel(is)-Alvo, 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.

**(xxxviii) Risco de sinistro:** No caso de sinistro envolvendo os Imóveis-Alvo, 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-Alvo 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.

**(xxxix) Riscos de desvalorização dos Imóveis-Alvo e condições externas:** O valor dos Imóveis-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 Imóveis-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.

**(xl) Risco de vacância:** O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários para os Imóveis-Alvo integrantes da carteira do Fundo, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Imóveis-Alvo integrantes da carteira do Fundo (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

**(xli) Risco de concentração dos Imóveis-Alvo em um ou poucos locatários ou em um Administrador de hotéis:** Os Imóveis-Alvo integrantes da Carteira do Fundo poderão ser alugados por um único locatário ou por poucos locatários, ou ser administrados pelo mesmo administrador de hotéis, por consequência, caso o locatário ou um dos locatários deixe de honrar com aluguéis, ou o administrador dos Imóveis-Alvo que sejam hotéis deixe de honrar com suas obrigações nos termos do respectivo contrato de administração, a rentabilidade do Fundo será impactada de forma significativa.

**(xlii) 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.

**(xliii) 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, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. 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.

**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.**

**(xliv) 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.

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

**(xlvi) Riscos relativos à liquidez dos investimentos e oscilação de preços dos ativos imobiliários da carteira do Fundo:** Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer desvalorização ou depreciação. Caso o Fundo tenha necessidade de alienar os ativos integrantes da carteira, inclusive em decorrência da execução de garantias reais, poderá enfrentar dificuldades para venda ou obter valores abaixo do valor contábil dos ativos integrantes da carteira ou mesmo insuficientes para o adimplemento de créditos do Fundo, em caso de execução de garantias, resultando em perdas para os Cotistas.

**(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 Ordinárias. Ainda, em caso de distribuição parcial, existirão menos Novas Cotas Ordinárias do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas Ordinárias 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 consequente liquidação do Fundo e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas Ordinárias 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 58 deste Prospecto Preliminar, e as Pessoas Vinculadas.

**(l) Risco de falha de liquidação pelos Investidores:** Caso na Data de Liquidação da Oferta os Investidores não integram as Novas Cotas Ordinárias 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.

**(li) Indisponibilidade de negociação das Novas Cotas Ordinárias 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 69 deste Prospecto Preliminar, as Novas Cotas Ordinárias 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 Ordinárias no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

**(lii) Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta:** Conforme descrito neste Prospecto Preliminar, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Novas Cotas Ordinárias do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Novas Cotas Ordinárias para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Novas Cotas Ordinárias posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Novas Cotas Ordinárias 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 Ordinárias por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas Ordinárias fora de circulação.

**(liii) Risco do Período de Subscrição Iniciar no mesmo dia do exercício do Direito de Preferência:** Conforme cronograma indicativo da Oferta, o Período de Subscrição inicia no mesmo dia para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto na Instituição Escriuradora, de modo que não há garantia que todos os Pedidos de Subscrição e as ordens de investimento recebidos pelas Instituições Participantes da Oferta durante o Período de Subscrição sejam atendidos.

**(liv) 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 Ordinárias da Oferta, a totalidade das Novas Cotas Ordinárias ofertadas poderá ser destinada exclusivamente aos Cotistas, de forma que a Oferta Institucional e a Oferta Não Institucional poderão vir a não ser realizadas.

**(lv) Risco de diluição imediata no valor dos investimentos:** Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de Novas Cotas Ordinárias de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de 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 Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas Ordinárias, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

**(lvi) 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.

**(lvii) 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 Ordinárias. 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.

**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 Preliminar. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Preliminar para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

### 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), independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica, 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 ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“**IRPJ**”) devido para os demais investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado), gerando o direito à dedução do IRPJ apurado em cada período de apuração. 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, presumido ou arbitrado, que exceder o valor resultante da multiplicação de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração; enquanto que 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, cumulativamente, 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 rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se somente 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, de setembro de 2014. 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% (dezesete 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% (dezesete 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% (dezesete 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 de forma proporcional, 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 Preliminar, do Contrato de Distribuição e dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Coordenador Líder, e das demais Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e *websites* indicados abaixo:

### Administrador:

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

Praia de Botafogo, nº 228, sala 913,  
CEP 22250-040 - Rio de Janeiro-RJ  
At.: Rodrigo Godoy  
Telefone: (11) 3206-8000  
E-mail: [client-services@brasilplural.com](mailto:client-services@brasilplural.com)  
Website: <https://www.genialinvestimentos.com.br>

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: <https://www.genialinvestimentos.com.br/institucional/administracao-fiduciaria/> (neste website localizar “XP HOTÉIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII”, depois clicar em “+”, em seguida clicar em em “Prospecto Preliminar”)

### Coordenador Líder:

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

Avenida Chedid Jafet, nº 75, Torre Sul, 28º andar,  
Vila Olímpia, CEP 04551-065  
At.: DCM – Renda Fixa  
Telefone: (11) 3526-1300  
E-mail: [dcm@xpi.com.br](mailto:dcm@xpi.com.br) / [juridicomc@xpi.com.br](mailto:juridicomc@xpi.com.br)  
Website: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br)

Para acesso a este Prospecto Preliminar, 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 Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário Oferta Pública de Distribuição da 2ª Emissão de Novas Cotas Ordinárias do Fundo” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”).

### 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:

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

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste website acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “XP Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”).

Para acesso a este Prospecto Preliminar, pelo Fundos.net, consulte: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “XP Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário”, acessar “XP Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”).

**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 Preliminar, 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 Hotéis - Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”).

**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.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br) (neste website, na parte esquerda da tela, clicar em “Informações de Regulados”; clicar em “Fundos de Investimento”; clicar em “Consulta a Informações de Fundos”; clicar em “Fundos de Investimento Registrados”; digitar o nome do Fundo no primeiro campo disponível “XP Hotéis - 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:**  
<https://www.genialinvestimentos.com.br/institucional/administracao-fiduciaria/> (neste website localizar “XP HOTÉIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII”, depois clicar em “+”, em seguida clicar no respectivo “Informe Mensal”, no respectivo “Informe Trimestral” e nos demais informes do Fundo)

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

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

## **ANEXOS**

---

- ANEXO 01** - REGULAMENTO VIGENTE
- ANEXO 02** - ATO DO ADMINISTRADOR
- ANEXO 03** - ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO 04** - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR
- ANEXO 05** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
- ANEXO 06** - INFORME ANUAL

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO 01**

---

REGULAMENTO VIGENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGULAMENTO DO  
XP HOTÉIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

## ÍNDICE

1.	OBJETO.....	3
2.	FORMA DE CONSTITUIÇÃO .....	3
3.	PÚBLICO ALVO .....	4
4.	PRAZO DE DURAÇÃO .....	4
5.	PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO.....	5
6.	VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E À GESTORA.....	11
7.	SUBSTITUIÇÃO E RENÚNCIA DO ADMINISTRADOR E DA GESTORA .....	13
8.	REMUNERAÇÃO.....	15
9.	POLÍTICA DE INVESTIMENTO .....	16
10.	COTAS DO FUNDO .....	18
11.	EMISSION, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, NEGOCIAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE DE COTAS.....	21
12.	DISTRIBUIÇÃO DOS RENDIMENTOS DA CARTEIRA DO FUNDO .....	32
13.	CONFLITOS DE INTERESSES .....	33
14.	ASSEMBLEIA GERAL.....	34
15.	DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO .....	41
16.	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	42
17.	DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.....	42
18.	LEI APLICÁVEL E FORO .....	44
	GLOSSÁRIO .....	46

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

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

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

### **1. OBJETO**

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

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

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

### **2. FORMA DE CONSTITUIÇÃO**

2.1. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, de modo que

suas Cotas somente serão resgatadas ao fim do seu respectivo prazo de duração, conforme estabelecido no respectivo Suplemento, ou em virtude de sua liquidação, sendo admitida a amortização das Cotas, conforme disposto no presente Regulamento.

### 3. PÚBLICO ALVO

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

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

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

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

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

- I. admitir a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de Cotas;
- II. dispensar a elaboração de prospecto, se houver;
- III. dispensar a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição, se houver; e
- IV. prever a existência de Cotas com direitos ou características especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do Fundo.

### 4. PRAZO DE DURAÇÃO

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

## 5. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

### Administração

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

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

- I. registrar o documento de constituição do Fundo e o presente Regulamento e seus anexos, bem como eventuais alterações e futuras versões do Regulamento e de seus anexos, em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de seu domicílio, e tomar as providências que forem necessárias para manter o documento de constituição do Fundo e o presente Regulamento adequados à legislação aplicável vigente;
- II. providenciar que os Cotistas assinem o termo de adesão a este Regulamento na mesma data de aquisição de Cotas;
- III. divulgar todas as informações exigidas pela regulamentação pertinente ou por este Regulamento, na forma prevista pelos mesmos;
- IV. no caso de inadimplência ou vencimento antecipado de direitos de titularidade do Fundo, implementar os procedimentos para sua cobrança judicial e extrajudicial;
- V. providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e nos respectivos títulos aquisitivos, quando houver, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei 8.668/93, fazendo constar que tais ativos:
  - a) não integram o ativo do Administrador e constituem patrimônio do Fundo;
  - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

- c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
  - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
  - f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais, nem de garantias.
- VI. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem e à disposição do Cotista em sua sede:
- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
  - b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
  - c) a documentação relativa às operações e ao patrimônio do Fundo;
  - d) os registros contábeis das operações e do patrimônio do Fundo; e
  - e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.
- VII. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- VIII. receber, em nome do Fundo, rendimentos e quaisquer valores devidos ao Fundo;
- IX. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que serão arcadas pelo Fundo;
- X. manter os registros das Cotas do Fundo, em forma nominativa e sem emissão de certificados, e efetuar os registros de transferência;
- XI. assegurar que as Cotas sejam negociadas, única e exclusivamente, nos mercados que venham a ser aprovados pelos Cotistas, ficando certo, desde já, que as Cotas Seniores e Cotas Ordinárias poderão, por decisão do Administrador, ser registradas para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado da B3;

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

- XXII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
  - XXIII. transigir;
  - XXIV. representar o Fundo em juízo ou fora dele;
  - XXV. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas Seniores e das Cotas Ordinárias em mercado organizado; e
- V. abrir e movimentar contas bancárias.

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

#### Gestão

5.2. A gestão dos Ativos de Liquidez e dos Ativos Imobiliários integrantes da Carteira do Fundo será exercida pela **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 10º andar, conjunto 101 e 102, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, e devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013.

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

- I. gerir a Carteira do Fundo, conforme o estabelecido na Política de Investimento do Fundo prevista neste Regulamento, empregando a diligência exigida pelas circunstâncias, bem como praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da Política de Investimento do Fundo;
- II. identificar, selecionar, avaliar, acompanhar, gerenciar, elaborar análises econômico-financeiras, se for o caso, bem como, observado o disposto nos incisos XII e XV do item 14.1 abaixo, instruir o Administrador a adquirir e alienar os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez, sempre de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;
- III. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;

- IV. monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do Patrimônio Líquido do Fundo;
- V. uma vez realizado o desinvestimento ou cessão de recebíveis pelo Fundo, na forma deste Regulamento, optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- VI. sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez do Fundo, as quais dependerão de aprovação de Assembleia Geral para serem efetivadas, conforme inciso II do item 14.1 deste Regulamento;
- VII. propor à Assembleia Geral ou ao Administrador, conforme o caso, a emissão de novas Cotas e os demais termos e condições relacionadas à nova emissão, incluindo sem limitação aqueles previsto nos Suplementos;
- VIII. agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa dos direitos destes a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurar tais direitos, judicial e extrajudicialmente;
- IX. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora;
- X. fornecer ao Administrador todos os documentos que amparam os ativos adquiridos pelo Fundo;
- XI. implementar reformas ou benfeitorias visando a manutenção do valor dos Imóveis-Alvo e demais Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização e potencialização de sua rentabilidade decorrente da exploração comercial ou eventual comercialização;
- XII. elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- XIII. representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIV. diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos imóveis integrantes da carteira do Fundo), acompanhar

e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis;

- XV. indicar empresas para diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos Imóveis-Alvo, entre outros que julgue necessário ao cumprimento adequado dos incisos (I), (II), (III) e (XII) supra;
- XVI. validar orçamento anual dos resultados operacionais dos imóveis integrantes da carteira do Fundo;
- XVII. exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472;
- XVIII. quando entender necessário, solicitar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas; e
- XIX. votar nas assembleias gerais dos imóveis integrantes da carteira do Fundo, caso seja condômino, dos Ativos Financeiros e/ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: <http://www.vistarealestate.com.br/>.

**A GESTORA DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

5.2.2 O Administrador conferirá amplos e irrestritos poderes à Gestora para que esta adquira os ativos descritos na Política de Investimentos (exceto Imóveis-Alvo), de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no contrato de gestão celebrado com a Gestora, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

#### Formador de Mercado

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

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

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

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

#### Custódia e Escrituração

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

#### Distribuição das Cotas

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

#### Auditoria Independente

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

### 6. VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E À GESTORA

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

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

- VI. vender à prestação Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- VIII. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- IX. constituir ônus reais sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, ressalvada a possibilidade de cessão fiduciária de créditos de titularidade do Fundo em transações de seu interesse;
- X. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- XI. realizar operações com outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo;
- XIII. praticar qualquer ato de liberalidade;
- XIV. receber qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de Administrador e/ou Gestora, conforme o caso, admitindo-se, contudo, que sejam remunerados pelas taxas e comissões devidas em função da assessoria financeira, estruturação, coordenação, distribuição, emissão, administração e/ou gestão dos Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez nos quais o Fundo venha a investir;
- XV. valer-se de qualquer informação para obter, para si ou para outrem, vantagem indevida mediante compra e venda de Cotas do Fundo;
- XVI. realizar operações de compra e venda de um mesmo Ativo Imobiliário ou Ativo de Liquidez em um mesmo dia (operações *day trade*);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.8.1. Caso (i) a Assembleia Geral não tenha quórum suficiente e/ou não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador ou gestor, conforme aplicável, na data de sua realização, ou (ii) o novo administrador ou novo gestor

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

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

## 8. REMUNERAÇÃO

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

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

8.1.1. A Taxa de Administração será calculada de forma escalonada, ou seja, caso o faturamento mensal aferido seja de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), incidirá 7,25% sobre o montante de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) e 6,55% sobre o montante de 1.000.000,00 (um milhão de reais) e assim por diante.

8.1.2. Os valores base da tabela prevista no item 8.1 acima serão atualizados anualmente, a partir de 18 de dezembro de 2018, pela variação positiva do IGP-M/FGV.

8.1.3. Fica estabelecido que o método alternativo de cobrança de taxa de administração previsto no item 8.1 acima não será aplicado quando o Fundo tenha integrado ou passe a integrar índice de mercado. Neste caso, a taxa de administração será equivalente ao percentual de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o Valor de Mercado do Fundo (conforme definido abaixo), observada a Taxa de Administração Mínima.

8.1.3.1. O valor de mercado do Fundo será calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Valor de Mercado do Fundo").

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

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

8.1.6. A Taxa de Administração engloba a remuneração do Administrador e os pagamentos devidos à Gestora (conforme repartido nos termos do contrato de gestão celebrado com a Gestora) e ao Escriturador (conforme repartido nos termos do contrato de escrituração celebrado com o Escriturador) e não inclui a remuneração de custódia e os valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, conforme disposto na Cláusula 15, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

8.1.7. O Administrador pode estabelecer que a remuneração dos prestadores de serviços contratados pelo Fundo, e cuja remuneração esteja incluída na Taxa de Administração, nos termos do item 8.1.5 acima, seja paga aos mesmos diretamente pelo Fundo, desde que o somatório de tais remunerações, em conjunto com os tributos incidentes, não exceda o montante da Taxa de Administração.

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

8.2. O Fundo não cobrará taxa de performance.

## 9. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2.4. Para efeito do disposto no item 9.2.3 acima:

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

9.3. O Fundo poderá, a critério da Gestora, participar subsidiariamente de operações de securitização gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, por meio da cessão de direitos e/ou créditos de locação ou venda de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas

securitizadoras que tenham por objeto emissão de certificados de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

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

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

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

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

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

## 10. COTAS DO FUNDO

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

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

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

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

- I. prioridade no recebimento de rendimentos, amortização, conforme o caso, e/ou resgate em relação às Cotas Subordinadas, observado o disposto neste Regulamento;
- II. serão amortizadas, conforme o caso, na forma prevista no respectivo Suplemento, observada a preferência das Cotas Seniores;
- III. Valor Unitário de Emissão conforme especificado no respectivo Suplemento;
- IV. seu valor unitário calculado todo Dia Útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados os critérios definidos no item 11.3.2 abaixo;
- V. direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, observadas as disposições deste Regulamento, sendo que cada Cota Ordinária corresponderá 1 (um) voto; e

VI. podem ser integralizadas em moeda corrente nacional ou em Ativos Imobiliários, observado o disposto neste Regulamento, caso previsto no respectivo Suplemento.

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

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

10.5. Os Cotistas do Fundo:

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

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

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

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

11.1. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas seguem descritos neste Regulamento, bem como no modelo de Suplemento apresentado na forma do "Anexo III" a este Regulamento. Os "Anexo IV", "Anexo V" e "Anexo VI" a este Regulamento trazem os termos e condições da 1ª (primeira) emissão de Cotas Seniores, Cotas Ordinárias e Cotas Subordinadas do Fundo, sendo que as Cotas emitidas quando da constituição do Fundo foram convertidas em Cotas Ordinárias, conforme decisão dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral Extraordinária do Fundo realizada em 3 de dezembro de 2018.

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

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

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

11.1.4. No ato da subscrição, o subscritor:

- I. assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela instituição integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela Oferta; e
- II. deverá declarar, por meio da assinatura do termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco do Fundo, por meio do qual atestará (i) que recebeu exemplar do Regulamento e, se houver, do prospecto do Fundo, (ii) que

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

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

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

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

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

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

bens e direitos, na data em que a transferência do(s) Ativo(s) Imobiliário(s) para o Fundo for concluída.

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

11.3.2.A partir da 1ª Data de Integralização de cada série de Cotas Ordinárias, seu valor unitário será calculado todo Dia Útil, para efeito de determinação de seu valor de integralização, amortização ou resgate, sendo que este será equivalente ao valor apurado conforme fórmula abaixo:

$$VCOrd_T = \frac{[(PL_T - (VCS_T \times \#CSr)) \times \frac{\#COrd}{\#COrd + \#CSub}]}{\#COrd}$$

Onde

$VCOrd_T$  é o valor unitário de cada Cota Ordinária calculado na data "T";

$PL_T$  é o Patrimônio Líquido do Fundo na data "T";

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

$\#CSr$  é o número de Cotas Seniores na data "T";

$\#COrd$  é o número de Cotas Ordinárias na data "T";

$\#CSub$  é o número de Cotas Subordinadas na data "T";

11.3.3.A partir da 1ª Data de Integralização de Cotas Subordinadas, seu valor unitário será calculado todo Dia Útil, para efeito de determinação de seu valor de integralização, amortização ou resgate, sendo que este será equivalente ao valor apurado conforme fórmula abaixo:

$$VCSub_T = \frac{[(PL_T - VCS_T \times \#CSr - VCOrd_T \times \#COrd)]}{\#CSub}$$

Onde

$VCSub_T$  é o valor unitário de cada Cota Subordinada calculado na data "T";

$VCOrd_T$  é o valor unitário de cada Cota Ordinária calculado na data "T";

$PL_T$  é o Patrimônio Líquido do Fundo na data "T";

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

#CSr é o número de Cotas Seniores na data "T";

#COrd é o número de Cotas Ordinárias na data "T";

#CSub é o número de Cotas Subordinadas na data "T";

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

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

onde,

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

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

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

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

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

onde:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Seniores, pelos parâmetros de rentabilidade estabelecidos conforme forma de cálculo indicada no item 11.3.1 (ii) acima.

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

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

11.3.7.1. Observada a ordem de alocação de recursos prevista neste Regulamento, a Gestora deverá constituir reserva, em Ativos de Liquidez, para o pagamento do Rendimento Prioritário das Cotas Seniores, conforme previsto no respectivo Suplemento, pagável na próxima Data de Pagamento de Rendimentos ("Reserva de Pagamento de Rendimentos Prioritários") de acordo com o cronograma abaixo:

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

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

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

11.3.10. Os titulares de Cotas Seniores terão direito a receber parcela do valor de suas Cotas, sem redução do seu número, a título de Amortização programada

das Cotas Seniores, em cada Data de Pagamento de Amortização, na forma prevista em cada Suplemento.

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

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

11.3.13. Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, exceto em caso de liquidação do Fundo caso não haja recursos suficientes para realizar os pagamentos em moeda corrente nacional aos Cotistas, observado o disposto na Cláusula 17 abaixo.

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

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

11.4.1.Eventual saldo remanescente deverá ser utilizado pelo Fundo consoante sua Política de Investimento ou na amortização extraordinária das Cotas conforme previsto no item 11.3.11.

11.5. O Administrador pode, a partir do 18º mês a contar da 1ª Data de Integralização das Cotas Seniores, determinar, a seu critério e observada a disponibilidade de caixa do Fundo, a antecipação do prazo de reembolso do valor das Cotas Seniores, sendo que, nesse caso, os titulares de Cotas Seniores da 1ª emissão terão o direito a receber, o valor de suas Cotas Seniores acrescido de eventual prêmio, na forma prevista no Suplemento (a "Opção de Amortização Acelerada de Cotas Seniores"). Em caso de exercício da Opção de Amortização Acelerada de Cotas Seniores, o Administrador notificará os Cotistas e efetuará o pagamento do valor integral das Cotas Seniores, acrescido de eventual prêmio, na forma prevista no Suplemento, em até 10 (dez) Dias Úteis. Na forma prevista no item 11.6, não serão emitidas novas Cotas Seniores após a 1ª (primeira) emissão.

11.6. Após a 1ª (primeira) emissão de Cotas Seniores, Cotas Ordinárias e Cotas Subordinadas, o Administrador, conforme recomendação da Gestora, nos termos do item 5.2.1, inciso VII acima, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas Ordinárias e/ou Subordinadas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (i) limitadas ao montante máximo de R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) ("Capital Autorizado"); e (ii) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos.

11.6.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas Ordinárias e/ou Cotas Subordinadas até o limite do Capital Autorizado, o preço de emissão (Valor Unitário de Emissão) das Cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado, incluindo a Taxa de Distribuição Primária, se houver, tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas da mesma classe já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Nesse caso, caberá à Gestora a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima.

11.6.2. No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos do item 11.6 acima, será assegurado aos atuais Cotistas, independentemente da classe de Cotas detida por este, o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM 472.

11.6.3. O direito de preferência referido no item acima deverá ser exercido pelo Cotista em prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, a ser

previamente informado aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo.

11.7. A Assembleia Geral: (i) poderá deliberar mediante reunião presencial ou consulta formal, sobre novas emissões das Cotas Ordinárias e/ou Cotas Subordinadas, desde que superem o Capital Autorizado, definindo seus termos e condições, as quais incluirão, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observada as disposições da legislação aplicável, observado o disposto no item 5.2.1, inciso VII acima; e, nesse caso, (ii) deverá deliberar, exceto quando se tratar de primeira oferta pública de distribuição de cotas do fundo, acerca da aprovação de uma emissão em que seja permitida a integralização em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

11.7.1. O preço de emissão de novas Cotas Ordinárias e/ou Cotas Subordinadas emitidas conforme item 11.7 acima deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação da Gestora, dentre os critérios descritos no item 11.6.1 acima.

11.7.2. No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos do item 11.7 acima, será assegurado aos atuais Cotistas, independentemente da classe de Cotas detida por este, o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM 472.

11.7.3. O direito de preferência referido no item acima deverá ser exercido pelo Cotista em prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, a ser previamente informado aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo.

11.8. As novas emissões de Cotas Ordinárias e/ou Subordinadas poderão ser realizadas para (i) realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários, de acordo com a Política de Investimentos do Fundo; (ii) a cobertura de eventuais contingências pelo Fundo; e (iii) a recomposição de caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; e (iv) amortização ordinária e/ou extraordinária das Cotas.

11.9. As Cotas integralizadas, observado o disposto no item 11.9.1 abaixo, poderão ser admitidas à negociação secundária nos mercados regulamentados de bolsa de valores ou de balcão administrados pela B3, observado o disposto nos itens abaixo. A este respeito, recomendamos a leitura dos fatores de risco previstos no Anexo II deste Regulamento, em especial o de "Riscos Relacionados à Liquidez".

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

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

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

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

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

11.9.3.Os Cotistas somente poderão negociar suas Cotas no mercado secundário (i) após a integralização das Cotas, (ii) após o início do funcionamento do Fundo, nos termos do Artigo 5º da Instrução CVM 472, (iii) entre Investidores Autorizados; (iv) caso seja aplicável às suas Cotas o disposto no item 11.9.1 acima; (iv) no caso de Ofertas realizadas nos termos da Instrução CVM 476, depois de decorridos 90 (noventa) dias da respectiva data de subscrição ou aquisição.

11.9.4.As Cotas Subordinadas não serão registradas para negociação em mercados regulamentados de bolsa ou de balcão, observado que somente poderão ser transferidas, cedidas ou alienadas de forma privada e apenas caso (i) o investidor adquirente seja parente até o 2º grau do Cotista alienante; (ii) o investidor adquirente seja Investidor Autorizado; e (iii) o Cotista alienante apresente ao Administrador minuta do instrumento de compra e venda das Cotas e demais documentos solicitados pelo Administrador e pela Gestora evidenciando, no mínimo, o disposto nos itens (i) e (ii); (iv) estejam devidamente integralizadas; (v) o Fundo já esteja em funcionamento; e (v) no caso de Ofertas realizadas nos termos da Instrução CVM 476, depois de decorridos 90 (noventa) dias da respectiva data de subscrição ou aquisição. A confirmação do cumprimento de tais condições será realizada pelo Administrador e pela Gestora. As Cotas Subordinadas somente poderão ser transferidas mediante prévia aprovação e confirmação, pela Administradora e pela Gestora ao Escriturador, do atendimento das condições estabelecidas neste item, bem como na regulamentação aplicável, e após apresentação ao Administrador de versão assinada do instrumento de compra e venda das Cotas, devidamente registrada em cartório de títulos e documentos.

11.9.4.1. A restrição prevista no item 11.9.4 acima deixa de ser aplicável caso as Cotas Subordinadas venham a ser convertidas em Cotas Ordinárias na forma prevista neste Regulamento.

11.9.5.A aquisição das Cotas pelo Investidor Autorizado mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, em especial: (i) às disposições relativas à Política de

Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando obrigado, a partir da data da aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento e do prospecto da Oferta, se for o caso.

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

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

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

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

- (i) pagamento de despesas e encargos de responsabilidade do Fundo, devidos nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável;
- (ii) constituição do Fundo de Reserva;
- (iii) constituição da Reserva de Pagamento de Rendimentos Prioritários;
- (iv) aquisição de Ativos Imobiliários, se for o caso;
- (v) aquisição de Ativos de Liquidez, se for o caso; e;
- (vi) realização da amortização extraordinária das Cotas, conforme descrita no item 11.3.11.

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

- (i) pagamento de despesas e encargos de responsabilidade do Fundo, devidos nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável;
- (ii) constituição do Fundo de Reserva; e
- (iii) pagamento do Rendimento Prioritário das Cotas Seniores, na forma prevista no Suplemento;
- (iv) pagamento da Amortização programada das Cotas Seniores na forma prevista no Suplemento;
- (v) pagamento do Rendimento Prioritário das Cotas Ordinárias, na forma prevista no Suplemento;
- (vi) pagamento excedente de remuneração recebido pelo Fundo, dividido *pro rata* entre as Cotas Ordinárias e Cotas Subordinadas, na forma prevista nos respectivos Suplementos; e
- (vii) realização da amortização extraordinária das Cotas, conforme descrita no item 11.3.11, ou da Opção de Amortização Acelerada das Cotas Seniores, conforme descrita no suplemento.

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

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

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

## 12. DISTRIBUIÇÃO DOS RENDIMENTOS DA CARTEIRA DO FUNDO

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

Gestora distribuirá mensalmente rendimentos como antecipação do resultado semestral do Fundo.

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

12.2. Os lucros auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, a título de antecipação dos lucros do semestre a serem distribuídos, se houver, calculado conforme previsto nos itens 12.1 e 12.1.1 acima, serão provisionados no último Dia Útil do mês em que os lucros foram auferidos pelo Fundo e serão pagos até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente.

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

12.4. Farão jus aos rendimentos de que trata esta cláusula os investidores que sejam titulares de Cotas no fechamento do último Dia Útil do mês em que os lucros foram auferidos, conforme item 12.2 e de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas.

### 13. CONFLITOS DE INTERESSES

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

13.2. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas;
- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, a Gestora ou pessoas a ele ligadas;
- III. a aquisição, pelo Fundo, de imóveis de propriedade de devedores do Administrador ou da Gestora, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

IV. a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou à Gestora, para prestação de serviços previstos no Artigo 31 da Instrução CVM 472;

V. a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, da Gestora ou pessoas a eles ligadas.

13.3. Consideram-se pessoas ligadas:

I. a sociedade controladora ou sob controle do Administrador ou da Gestora, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou da Gestora, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou da Gestora, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

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

14. ASSEMBLEIA GERAL

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

I. demonstrações financeiras do Fundo apresentadas pelo Administrador;

II. alteração deste Regulamento;

III. destituição ou substituição do Administrador e/ou da Gestora, e escolha de seus respectivos substitutos, se for o caso;

IV. destituição ou substituição do Formador de Mercado, e escolha de seu substituto, se for o caso;

V. emissão de novas Cotas, mediante proposta da Gestora, observado o disposto no item 11.6;

VI. fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

VII. dissolução e liquidação do fundo, observado o disposto neste Regulamento;

- VIII. salvo quando diversamente previsto neste Regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- IX. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- X. eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- XI. alteração do prazo de duração do Fundo;
- XII. os atos que caracterizem potencial conflito de interesses, nos termos dos artigos 31-A, Parágrafo 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472;
- XIII. alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM 472;
- XIV. alteração da Meta de Remuneração das Cotas Seniores ou da metodologia de cálculo e pagamento de rendimentos prioritários de qualquer classe de Cotas; e
- XV. aquisição e/ou alienação de Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez, exceto se referida aquisição e/ou alienação decorrer de reinvestimento de recursos do Fundo que não tenham sido distribuídos aos Cotistas na forma prevista neste Regulamento.

14.1.1.A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso I do item 14.1 acima, deverá ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social e somente poderá ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

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

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

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

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

14.2. Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral. A convocação da Assembleia Geral pelo Administrador far-se-á mediante correspondência escrita encaminhada a cada Cotista, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelo Cotista seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail), do qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia Geral e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

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

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

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

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

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

14.2.5.Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata o item 14.2.4 acima são, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas "a"

a "d" da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no art. 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

14.2.6. Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações de que trata o item 14.2.4 acima incluem:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 26 da Instrução CVM 472; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

14.2.7. Caso Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa item 14.1.2 acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) do item 14.2.4 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 14.1.3 acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

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

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

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

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

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

14.4.2. Não obstante o disposto acima, as deliberações relativas à matéria prevista no inciso XIV do item 14.1 acima, dependerá da aprovação de Cotistas de cada classe de Cotas, de acordo com os quóruns previstos no item 14.4.1 acima,

observado que tais quóruns serão observados em relação a cada classe de Cotas separadamente.

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

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

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

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

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

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

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

14.10. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- I. o Administrador e a Gestora;
- II. os sócios, diretores e funcionários do Administrador e da Gestora;
- III. empresas ligadas ao Administrador e à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;

- IV. prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo;
- VI. o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do fundo.

14.10.1. Não se aplica a vedação prevista no item 14.10 quando os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI acima, ou se houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

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

14.11.1. Somente pode exercer as funções de representante de Cotista que atenda aos seguintes requisitos: (i) ser Cotista; (ii) não exercer cargo ou função no Administrador, em seu controlador, em sociedades por ela direta ou indiretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário; (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

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

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

14.11.2. Compete aos representantes de Cotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da Gestora, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do fundo;
- III. denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao fundo;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo fundo;
- V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos representantes de Cotistas;
  - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral; e
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

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

14.11.2.2. O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d)" do inciso VI do item 14.11.2.

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

## 15. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

15.1. Além da Taxa de Administração, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

- I. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- II. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento e na Instrução CVM 472.
- III. gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- IV. honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- V. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- VI. 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;
- VII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM 472;
- VIII. 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;
- IX. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
- X. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XI. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM 472; e

- XII. gastos necessários à manutenção, segurança, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIII. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- XIV. despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XV. honorários e despesas relacionadas às atividades dos representantes de Cotistas.

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

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

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

## 16. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

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

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

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

## 17. DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

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

17.2. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

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

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

17.3.2.Na hipótese de o Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a Carteira, tais ativos serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio civil, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de cotas detidas por cada titular sobre o valor total das cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador e a Gestora estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando o Administrador autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

17.3.3.No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que estes elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção dos ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos condôminos na forma do disposto neste item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes ao condomínio previstas no Código Civil.

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

17.3.5.O Custodiante e/ou sociedade por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da Carteira pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias corridos, contados da notificação referida no item 17.3.3 acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao Custodiante, a data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da Carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil.

17.4. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

17.4.1.Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuadas em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

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

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

- I. no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:
  - a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
  - b) o comprovante de entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ;
- II. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o item 17.4acima, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

## 18. LEI APLICÁVEL E FORO

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

18.2. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir

quaisquer questões oriundas do presente Regulamento.

Rio de Janeiro, 22 de abril de 2019.

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

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

## ANEXO I

### GLOSSÁRIO

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

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

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

	serviços de escrituração das Cotas do Fundo;
"Evento de Amortização Acelerada de Cotas Seniores"	Tem o significado que lhe é atribuído no item 11.4 deste Regulamento;
"FGC"	Fundo Garantidor de Crédito;
"Formador de Mercado"	Tem o significado que lhe é atribuído no item 5.3 deste Regulamento;
"Fundo"	XP HOTÉIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII;
"Fundo de Reserva"	Tem o significado que lhe é atribuído 15.3 deste Regulamento;
"Gestora"	<b>XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.</b> , sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3,600, 10º andar, conjunto 101 e 102, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, e devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013;
"IGP-M/FGV"	Índice Geral de Preços ao Mercado calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
"Imóveis-Alvo"	Tem o significado que lhe é atribuído no item 1.1 deste Regulamento;
"Instrução CVM 400"	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
"Instrução CVM 472"	Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
"Instrução CVM 476"	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;

"Instrução CVM 539"	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
"Investidores Autorizados"	Os investidores autorizados a subscrever ou adquirir Cotas do Fundo, os quais deverão se enquadrar no conceito de investidores qualificados, conforme definidos no Artigo 9º-B da Instrução CVM 539, observado que quando da subscrição de Cotas no âmbito de uma oferta pública com esforços restritos realizada nos termos da Instrução CVM 476, deverão se enquadrar no conceito de investidores profissionais, conforme definidos no Artigo 9º-A da Instrução CVM 539;
"Lei nº 8.668/93"	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
"Lei nº 9.779/99"	Lei n.º 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
"Lei nº 11.033/04"	Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
"Meta de Remuneração"	A meta de rentabilidade das Cotas Seniores, das Cotas Ordinárias e das Cotas Subordinadas, se for o caso, conforme determinadas nos respectivos Suplementos;
"Oferta"	Tem o significado que lhe é atribuído no item 11.1.2 deste Regulamento;
"Opção de Amortização Acelerada de Cotas Seniores"	Tem o significado que lhe é atribuído no item 11.5 deste Regulamento;
"Participação Societária"	Tem o significado que lhe é atribuído no item 1.1 deste Regulamento;
"Patrimônio Líquido"	O patrimônio líquido do Fundo corresponde à soma algébrica dos ativos integrantes da Carteira do Fundo, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

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

"Taxa de Distribuição Primária"	A taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas, correspondente ao quociente entre (a) o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas, que pode incluir, entre outros, (i) comissão de coordenação; (ii) comissão de distribuição; (iii) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (iv) taxa de registro da Oferta na CVM, se houver; (v) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, se houver; (vi) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da respectiva Oferta das Cotas, se houver; (vii) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente; (viii) outros custos relacionados à respectiva Oferta de Cotas, e (b) o montante a ser definido considerando as condições de volume de cada nova emissão das Cotas;
"Valor Unitário de Emissão"	O valor nominal unitário de emissão das Cotas Seniores, das Cotas Ordinárias e das Cotas Subordinadas, conforme definido no respectivo Suplemento;
"Valor Unitário de Referência Sênior"	O valor calculado de acordo com o item 11.3.4 deste Regulamento, aplicável às Cotas Seniores.

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

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

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

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

### *Riscos Relacionados à Liquidez*

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

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

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

As Cotas Subordinadas, dadas as restrições de negociação estabelecidas neste Regulamento, têm liquidez ainda mais reduzida que as demais Cotas.

### *Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento*

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo

Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos ativos integrantes da Carteira, excluídas as despesas e encargos previstos no Regulamento para a manutenção do Fundo, observada, ainda, a prioridade das Cotas Seniores sobre as Cotas Ordinárias e Cotas Subordinadas, e das Cotas Ordinárias sobre as Cotas Subordinadas.

#### Risco Relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

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

#### Risco de Governança

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

#### Risco de Diluição

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas que não exercerem o direito de preferência na subscrição das novas cotas correrão o risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

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

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

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

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

#### Risco de Sinistro

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

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

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

#### Risco Proveniente do Uso de Derivativos

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

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

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

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

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

### Risco de Despesas Extraordinárias

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

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

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da Carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. Caso os custos incorridos pelo Fundo com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos ultrapassem o limite de seu Patrimônio Líquido, os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. O Administrador e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias

à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Conseqüentemente, conforme descrito neste Regulamento, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

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

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

#### Risco Tributário

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

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

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

### Riscos Macroeconômicos Gerais

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

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

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

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- greve de portos, alfândegas e receita federal;

- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

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

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

#### Risco Relacionado ao Setor Hoteleiro Brasileiro

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

#### Risco de Amortização Antecipada das Cotas

As Cotas poderão ser amortizadas antecipadamente, nos termos do Regulamento. Na ocorrência de amortização antecipada das Cotas, não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas.

#### Risco Jurídico

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

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

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

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

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

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo. Além disso, algumas matérias dependem da aprovação de cada classe ou determinada classe de Cotas, o que pode dificultar a aprovação da matéria ou permitir que decisões sejam tomadas independentemente das demais classes.

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

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

#### Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo

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

#### Risco de vacância

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários para os Imóveis-Alvo integrantes da Carteira do Fundo, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Imóveis-Alvo integrantes da Carteira do Fundo (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

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

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

#### Riscos Operacionais

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

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

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

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

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

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

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

*Risco de Patrimônio Negativo*

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

*Demais Riscos*

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

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

### ANEXO III – Modelo de Suplemento

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

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

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

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

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

#### ANEXO IV

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

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

<b>Características da 1ª Emissão de Cotas Seniores do Fundo</b>	
Número da Emissão	1ª (primeira) Emissão de Cotas Seniores.
Classe de Cotas	Classe Sênior.
Quantidade de Cotas Seniores	1.615.705 (um milhão, seiscentos e quinze, setecentos e cinco).
Taxa de Distribuição Primária	Não será cobrada Taxa de Distribuição Primária na primeira emissão de Cotas Seniores. Os gastos da distribuição primária da primeira emissão de Cotas Seniores, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, conforme o caso, serão arcados pelo Fundo.
Valor Unitário de Emissão	R\$ 100,00 (cem reais).
Montante Total da Emissão	R\$ 162.400.000,00 (cento e sessenta e dois milhões, quatrocentos mil reais).
Montante Mínimo de Subscrição	No contexto da Oferta de Cotas da 1ª emissão do Fundo, caso não sejam subscritas, pelo menos, 220.000 (duzentas e vinte mil) Cotas Subordinadas, 362.000 (trezentas e sessenta e duas mil) Cotas Ordinárias e 596.000 (quinhentas e noventa e seis mil) Cotas Seniores, a referida distribuição pública será cancelada. As Cotas que não forem colocadas no âmbito da oferta pública serão canceladas pelo Administrador.
Público Alvo	Investidores Autorizados.
Valor Mínimo de Investimento por Investidor	R\$ 1.000,00 (mil reais).

Tipo da Oferta	Instrução CVM 476.
Prazo de Colocação	180 (cento e oitenta) dias a contar da data de início da Oferta.
Forma de Integralização das Cotas	Em moeda corrente nacional.
Pagamentos de Rendimentos / Amortização Programada Cota Sênior	<p>Observada a ordem de alocação dos recursos prevista nos itens 11.10 e 11.11 do Regulamento, desde que o Patrimônio Líquido assim o permita e o Fundo possua disponibilidades para tanto, o Fundo procederá, em cada Data de Pagamento de Rendimentos, em cada Data de Pagamento de Rendimentos Extra e em cada Data de Pagamento de Amortização, ao pagamento de rendimentos e à Amortização de Cotas Seniores de acordo com a seguinte fórmula:</p> <p>I. Nas Datas de Pagamento de Rendimentos, observado o disposto no item 12.1, será pago o seguinte Rendimento Prioritário referente à Renda Base ("Rendimento Prioritário das Cotas Seniores - Renda Base"):</p> $VAP_{RendaBaseT} = VCS_{RendaBaseP-1} \times (FatorDI - 1)$ <p>Sendo que:</p> <p><math>VAP_{RendaBaseT}</math> é o valor unitário da amortização mensal do Rendimento Prioritário das Cotas Seniores Renda Base, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;</p> <p><math>VCS_{RendaBaseP-1}</math> é o Valor unitário das Cotas Seniores, apurado na forma do item 11.3.1 do Regulamento, na 1ª Data de Integralização das Cotas Seniores ou na última Data de Pagamento de Rendimentos (conforme abaixo), conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;</p> <p>Fator DI é o produtório das Taxas DI, desde a 1ª Data de Integralização das Cotas Seniores ou a Data de Pagamento de Rendimentos (conforme abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:</p>

$$Fator\ DI = \prod_{k=1}^{n_{DI}} [1 + TDI_k]$$

Sendo que:

n é o número total de Taxas DI consideradas desde a 1ª Data de Integralização das Cotas Seniores ou a Data de Pagamento de Rendimentos (conforme abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, sendo "n" um número inteiro;

k é o número de ordem das Taxas DI, variando de "1" até "n" divulgada pela B3 (Segmento CETIP UTVM), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

II. Nas Datas de Pagamento de Rendimento Extra, observado o disposto no item 12.1 (conforme definido na tabela abaixo) ("Rendimento Prioritário das Cotas Seniores - Renda Extra"):

$$VAP_{RendaExtraT} = VCS_{RendaExtraP-1} \times [(1 + Spread)^{(du/252)} - 1]$$

Sendo que:

VAP<sub>RendaExtraT</sub> é o valor unitário da amortização mensal do Rendimento Prioritário das Cotas Seniores Renda Extra, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VCS<sub>RendaBaseP-1</sub> é o Valor unitário das Cotas Seniores, apurado na forma do item 11.3.1 do Regulamento, na 1ª Data de Integralização das Cotas Seniores ou na última Data de Pagamento de Rendimentos Extra, conforme o caso, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Spread é o Spread da Meta de Remuneração Cotas Seniores, expresso na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, conforme definido neste Suplemento; e

du é número de Dias Úteis entre a Primeira Data de Integralização e a data de cálculo, para o primeiro Período de Capitalização; ou (ii) a Data De Pagamento Da Rendimento Extra imediatamente anterior e data de cálculo, conforme o caso, sendo "du" um número inteiro.

	<p>III. Nas Datas de Pagamento de Amortização (conforme tabela abaixo),  <math display="block">VAP_{PrincipalT} = VCS_T * TA_i</math></p> <p>onde:  <i>VAP<sub>PrincipalT</sub></i> valor correspondente à Amortização programada periódica de cada Cota Sênior na Data de Pagamento de Amortização (conforme tabela abaixo) calculado com duas casas decimais;   <i>VCS<sub>T</sub></i> valor unitário da Cota Sênior apurado, na forma do item 11.3.1 do Regulamento, na Data de Pagamento de Amortização (conforme tabela abaixo);   <i>TA<sub>i</sub></i> taxa de amortização aplicada sobre o Valor Unitário Cotas Seniores a ser amortizado na Data de Pagamento de Amortização (conforme tabela abaixo), conforme definido no respectivo Suplemento.</p> <table border="1" data-bbox="678 982 1237 1465"> <thead> <tr> <th>Data de Pagamento Amortização</th> <th>TA<sub>i</sub></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>data do 30º mês aniversário da 1ª integralização das cotas seniores</td> <td>16,666666%</td> </tr> <tr> <td>data seis meses após a data anterior</td> <td>20,000000%</td> </tr> <tr> <td>data seis meses após a data anterior</td> <td>25,000000%</td> </tr> <tr> <td>data seis meses após a data anterior</td> <td>33,333333%</td> </tr> <tr> <td>data seis meses após a data anterior</td> <td>50,000000%</td> </tr> <tr> <td>data seis meses após a data anterior</td> <td>100,000000%</td> </tr> </tbody> </table>	Data de Pagamento Amortização	TA <sub>i</sub>	data do 30º mês aniversário da 1ª integralização das cotas seniores	16,666666%	data seis meses após a data anterior	20,000000%	data seis meses após a data anterior	25,000000%	data seis meses após a data anterior	33,333333%	data seis meses após a data anterior	50,000000%	data seis meses após a data anterior	100,000000%
Data de Pagamento Amortização	TA <sub>i</sub>														
data do 30º mês aniversário da 1ª integralização das cotas seniores	16,666666%														
data seis meses após a data anterior	20,000000%														
data seis meses após a data anterior	25,000000%														
data seis meses após a data anterior	33,333333%														
data seis meses após a data anterior	50,000000%														
data seis meses após a data anterior	100,000000%														
Spread da Meta de Remuneração	3,00% (três por cento) ao ano.														
Data de Pagamento de Rendimentos	Mensalmente, no 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, nos termos do item 12.2 do Regulamento.														
Data de Pagamento de Rendimentos Extra	<table border="1"> <tr> <td>data do 30º mês de aniversário da 1ª integralização das cotas seniores</td> </tr> <tr> <td>data seis meses após a data anterior</td> </tr> <tr> <td>data seis meses após a data anterior</td> </tr> <tr> <td>data seis meses após a data anterior</td> </tr> <tr> <td>data seis meses após a data anterior</td> </tr> </table>	data do 30º mês de aniversário da 1ª integralização das cotas seniores	data seis meses após a data anterior	data seis meses após a data anterior	data seis meses após a data anterior	data seis meses após a data anterior									
data do 30º mês de aniversário da 1ª integralização das cotas seniores															
data seis meses após a data anterior															
data seis meses após a data anterior															
data seis meses após a data anterior															
data seis meses após a data anterior															

	data seis meses após a data anterior
Data de Pagamento de Amortização	data do 30º mês de aniversário da 1ª integralização das cotas seniores
	data seis meses após a data anterior
	data seis meses após a data anterior
	data seis meses após a data anterior
	data seis meses após a data anterior
	data seis meses após a data anterior
	data seis meses após a data anterior
Prazo de Duração das Cotas Seniores da 1ª Emissão	A data que ocorrer 5 (cinco) anos após a 1ª Data de Integralização das Cotas Seniores, ou, no caso de ocorrência de um Evento de Amortização Acelerada das Cotas Seniores, a data em que for paga aos titulares das Cotas Seniores o valor integral das Cotas Seniores, calculado na forma do Regulamento e deste Suplemento, ou, ainda, no caso de exercício de Opção de Amortização Acelerada, a data em que o pagamento do valor integral das Cotas Seniores, acrescido de eventual prêmio, na forma prevista no Regulamento e neste Suplemento, for pago aos titulares das Cotas Seniores, das três a que ocorrer primeiro.
Opção de Amortização Acelerada de Cotas Seniores	<p>A partir do 18º mês a contar da 1ª Data de Integralização das Cotas Seniores, o Administrador poderá determinar, a seu critério e observada a disponibilidade de caixa do Fundo, a antecipação do prazo de reembolso do valor das Cotas Seniores, sendo que, nesse caso, os titulares de Cotas Seniores da 1ª emissão terão o direito a receber, o valor de suas Cotas Seniores, calculado na forma do Regulamento, acrescido de prêmio de 1,00% ao ano calculado da seguinte forma:</p> $\text{Prêmio} = 1,00\% \times \text{Prazo Médio Remanescente} \times \text{SaldoSenior}$ <p>Onde          Prêmio é o valor em reais a ser pago a título de prêmio de Opção de Amortização Acelerada de Cotas Seniores aos titulares das Cotas Senior;          Prazo Médio Remanescente é a média ponderada do número de Dias Úteis entre a data de exercício da Opção de Amortização Acelerada e as Datas de Pagamento de Amortização remanescentes pelas</p>

	<p>parcelas de Amortização programadas remanescentes dividida por 252; e</p> <p>Saldo Senior é o saldo do valor das Cotas Seniores calculado conforme o Regulamento e este Suplemento.</p>
Conversibilidade	<p>As Cotas Seniores da 1ª emissão são conversíveis em Cotas Ordinárias a partir do 2º (segundo) aniversário da 1ª Data de Integralização das Cotas Seniores até a primeira Data de Pagamento de Amortização ("<u>Data de Conversão - Seniores</u>"), a critério do titular da Cota Sênior, na taxa de conversão de 1 (uma) Cota Sênior para 1 (uma) Cota Ordinária.</p> <p>O titular das Cotas Seniores que desejar converter suas Cotas em Cotas Ordinárias deve informar o Administrador por escrito até 15 (quinze) Dias Úteis antes da Data de Conversão - Seniores.</p> <p>O Administrador tem poderes para emitir tantas Cotas Ordinárias quantas forem necessárias para realizar a conversão ora prevista, cancelando as Cotas Seniores convertidas.</p>

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

## ANEXO V

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

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

<b>Características da 1ª Emissão de Cotas Ordinárias do Fundo</b>	
Número da Emissão	1ª (primeira) Emissão de Cotas Ordinárias.
Classe de Cotas	Classe Ordinária.
Quantidade de Cotas Ordinárias	1.521.937 (um milhão, quinhentas e vinte e uma mil, novecentas e trinta e sete), sendo 991.000 (novecentas e noventa e uma mil) objeto de Oferta nos termos deste Suplemento e 530.937 (quinhentas e trinta mil, novecentas e trinta e sete) objeto da conversão das Cotas de classe única do Fundo em circulação à época da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 03 de dezembro de 2018.
Taxa de Distribuição Primária	Não será cobrada Taxa de Distribuição Primária na primeira emissão de Cotas Ordinárias. Os gastos da distribuição primária da primeira emissão de Cotas Ordinárias, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, conforme o caso, serão arcados pelo Fundo.
Valor Unitário de Emissão	R\$ 100,00 (cem reais).
Montante Total da Emissão	R\$152.193.700,00 (cento e cinquenta e dois milhões, cento e noventa e três mil, setecentos reais), sendo R\$99.100.000,00 (noventa e nove milhões, cem mil reais) objeto da Oferta e R\$53.093.700,00 (cinquenta e três milhões, noventa e três mil, setecentos reais) objeto da

	conversão das Cotas de classe única do Fundo em circulação à época da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada em 03 de dezembro de 2018.
Montante Mínimo de Subscrição	No contexto da Oferta de Cotas da 1ª emissão do Fundo, caso não sejam subscritas, pelo menos, 220.000 (duzentas e vinte mil) Cotas Subordinadas, 362.000 (trezentas e sessenta e duas mil) Cotas Ordinárias e 596.000 (quinhentas e noventa e seis mil) Cotas Seniores, a referida distribuição pública será cancelada. As Cotas que não forem colocadas no âmbito da oferta pública serão canceladas pelo Administrador.
Público Alvo	Investidores Autorizados.
Valor Mínimo de Investimento por Investidor	R\$ 1.000,00 (mil reais).
Tipo da Oferta	Instrução CVM 476.
Prazo de Colocação	180 (cento e oitenta) dias a contar da data de início da Oferta.
Forma de Integralização das Cotas	Em moeda corrente nacional.
Rendimentos Prioritários Cotas Ordinárias	<p>Observada a ordem de alocação dos recursos prevista nos itens 11.10 e 11.11 do Regulamento, e desde que o Patrimônio Líquido assim o permita e o Fundo possua disponibilidades para tanto, o Fundo procederá, em cada Data de Pagamento de Rendimentos, observado o disposto no item 12.1, ao pagamento dos Rendimentos das Cotas Ordinárias de acordo com a seguinte fórmula:</p> $R_{Ord} = \text{Mínimo}\{[PL_{Sr+Ord}] \times 7,40\% - P_{Sr}; R_{Total} - P_{Sr}\}$ <p>Onde</p> <p><math>R_{Ord}</math> é o Rendimento Prioritário das Cotas Ordinárias em uma determinada Data de Pagamento;</p>

	<p><math>PL_{Sr+Ord}</math> a somatória do valor de integralização das Cotas Seniores e das Cotas Ordinárias da 1ª Emissão;</p> <p><math>P_{Sr}</math> é o valor devido, em uma determinada Data de Pagamento de Rendimentos ou Data de Pagamento de Amortização às Cotas Seniores, quer em razão de pagamento de Rendimentos Prioritários das Cotas Seniores - Renda Base, Rendimentos Prioritários das Cotas Seniores - Renda Extra, ou Amortização das Cotas Seniores;</p> <p><math>R_{Total}</math> é a receita total decorrente da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo em um determinado mês de referência (assim entendido o período compreendido entre cada Data de Pagamento de Rendimentos), deduzido dos custos do Fundo devidos no mês de referência, apurados nos termos do Regulamento.</p>
Forma de Pagamento dos Rendimentos / Meta de Remuneração	Após o pagamento do Rendimento Prioritário das Cotas Seniores e/ou Amortização das Cotas Seniores, os rendimentos do Fundo serão prioritariamente distribuídos aos titulares das Cotas Ordinárias, observada a fórmula acima em cada Data de Pagamento de Rendimentos, sendo os rendimentos pagos na forma deste item definidos como "Rendimentos Prioritários das Cotas Ordinárias".
Rendimentos Excedentes	Após o pagamento do Rendimento Prioritário das Cotas Seniores e/ou Amortização das Cotas Seniores e do Rendimento Prioritário das Cotas Ordinárias conforme previsto acima, o rendimento auferido pelo Fundo será destinado, observada a ordem de alocação de recursos do Fundo prevista no Regulamento e o disposto no item 12.1, serão destinados, <i>pro rata</i> , às Cotas Ordinárias e às Cotas Subordinadas.
Data de Pagamento de Rendimentos	Mensalmente, no 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, nos termos do item 12.2 do Regulamento
Amortização	Os titulares de Cotas Ordinárias não terão direito a receber parcela do valor de suas Cotas, sem redução do seu número, exceto em caso de

	deliberação nesse sentido pela Gestora, observada a prioridade das Cotas Seniores.
Prazo de Duração das Cotas Ordinárias da 1ª Emissão	Igual ao prazo de duração do Fundo.

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

## ANEXO VI

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

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

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

Valor Mínimo de Investimento por Investidor	R\$ 1.000,00 (mil reais).
Tipo da Oferta	Instrução 476
Prazo de Colocação	180 (cento e oitenta) dias a contar da data de início da Oferta.
Forma de Integralização das Cotas	Em moeda corrente nacional.
Rendimentos Excedentes	Após o pagamento do Rendimento Prioritário das Cotas Seniores e/ou Amortização das Cotas Seniores, conforme o caso, do Rendimento Prioritário das Cotas Ordinárias, se houver (se for um número positivo), quaisquer rendimentos recebidos pelo Fundo, observada a ordem de alocação de recursos do Fundo prevista no Regulamento e o disposto no item 12.1, serão destinados, <i>pro rata</i> , às Cotas Ordinárias e às Cotas Subordinadas.
Data de Pagamento de Rendimentos	Mensalmente, no 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, nos termos do item 12.2 do Regulamento.
Amortização	Os titulares de Cotas Subordinadas não terão direito a receber parcela do valor de suas Cotas, sem redução do seu número, exceto em caso de deliberação nesse sentido pela Gestora, observada a prioridade das Cotas Seniores e das Cotas Ordinárias.
Prazo de Duração das Cotas Subordinadas da 1ª Emissão	Igual ao prazo de duração do Fundo.
Conversibilidade	As Cotas Subordinadas da 1ª emissão são conversíveis em Cotas Ordinárias:  a) Na ocorrência de um Evento de Amortização Acelerada das Cotas Seniores antes de uma Data de Conversão – Subordinadas, conforme definida abaixo; e b) No 36º, 48º e 60º mês a contar da 1ª Data de Integralização das Cotas Subordinadas (" <u>Data de Conversão - Subordinadas</u> "), a critério do titular da Cota Subordinada.  A conversão das Cotas Subordinadas observará a seguinte fórmula:

	<p><i>CotasOrdináriasConvert</i></p> $= \text{Máximo} \left\{ \frac{[\text{RendaMédiaHotéis}]}{100} \right. \\ \left. - \text{CotasExSub; CotasSubordinadas} \right\}$ <p>Onde,</p> <p><i>CotasOrdináriasConvert</i> é o número inteiro de Cotas Ordinárias devidas a título de conversão das Cotas Subordinadas em uma determinada Data de Conversão - Subordinadas, sendo que este resultado é truncado sem casas decimais;</p> <p><i>CotasSubordinadas</i> é o número inteiro de Cotas Subordinadas da 1ª Emissão;</p> <p><i>RendaMédiaHotéis</i> é a média aritmética da rentabilidade bruta dos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo com os recursos decorrentes da primeira emissão de Cotas Seniores, Cotas Ordinárias e Cotas Subordinadas, apurada nos 24 (vinte e quatro) meses anteriores à Data de Conversão – Subordinada calculada da seguinte forma:</p> <p><i>RendaMédiaHotéis</i> = <i>ReceitaBruta</i> – <i>Custos e Despesas</i> – <i>Taxas de administração</i> – <i>Impostos e Taxas, Seguros Condomínio</i> – <i>ReceitaBruta</i> × 3%)</p> <p><i>RendaBruta</i> inclui as receitas de hospedagem, receitas de alimentação e bebidas e demais receitas do hotel (exceto receitas financeiras). Valores de acordo com a Demonstração Financeira (DRE) do Ativo Imobiliário. <i>Custos e Despesas</i> incluem custos e despesas com pessoal, alimentação e bebidas, energia, água, telefone, gás, lavanderia, produtos de acolhimento e conservação, conservação e manutenção, serviços de terceiros, comissão de agências, comissões de cartão de crédito, marketing, decoração e demais custos e</p>
--	---

	<p>despesas operacionais. Não inclui despesas financeiras, gastos com impostos e taxas, gastos com seguros e gastos com condomínio. Valores de acordo com a Demonstração Financeira (DRE) do Ativo Imobiliário.</p> <p>Taxas de Administração Inclui as taxas e fees de administração do Ativo Imobiliário. Valores de acordo com a Demonstração Financeira (DRE) do Ativo Imobiliário.</p> <p>Gastos com Impostos e Taxas, Seguros e Condomínio do Ativo Imobiliário são apurados conforme a Demonstração Financeira (DRE) do Ativo Imobiliário.</p> <p>CotasExSub é a quantidade de Cotas Seniores e Cotas Ordinárias da primeira emissão integralizadas a fim de fazer frente à aquisição dos Ativos Imobiliários adquiridos à época de sua emissão. O titular das Cotas Subordinadas que desejar converter suas Cotas em Cotas Ordinárias deve informar o Administrador por escrito até 15 (quinze) Dias Úteis antes da Data de Conversão - Subordinadas.</p> <p>O Administrador tem poderes para emitir tantas Cotas Ordinárias quantas forem necessárias para realizar a conversão ora prevista, cancelando as Cotas Subordinadas convertidas.</p>
--	--

## Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 08251c2edae5b863968164189d8eff85

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi apresentado no dia 24/04/2019, protocolado sob o nº 1920578 e averbado ao protocolo nº 1920577, na conformidade da Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001, sendo que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

### Características do registro



1o Ofício do Registro de Títulos e Documentos  
Cidade do Rio de Janeiro  
Documento apresentado hoje e registrado  
sob o no de protocolo 1920578

CUSTAS:  
Emolumentos: R\$ 180,55  
Distribuidor: R\$ 0,41  
Lei 3217/99: R\$ 38,95  
Lei 4.664/05: R\$ 9,73  
Lei 111/06: R\$ 9,73  
Lei 6281/12: R\$ 7,78  
ISSQN: R\$ 10,60  
Total: R\$ 278,33

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
ECYK54485-AHE  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 24/04/2019  
CYNTIA CAMERINI MAGALHAES:02102626725



### Características do documento original

Arquivo: 20190422\_FII XP Hotéis -  
Regulamento\_Assinado.pdf  
Páginas: 78  
Nomes: 1  
Descrição: Regulamento

### Assinaturas digitais do documento original



Certificado:  
CN=RODRIGO DE GODOY:00665141777, OU=Autenticado por AR Certigital,  
OU=(EM BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal  
do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR  
Integridade da assinatura: Válida  
Validade: 28/11/2018 à 28/11/2019  
Data/Hora computador local: 24/04/2019 09:31:49  
Carimbo do tempo: Não

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO 02**

---

ATO DO ADMINISTRADOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ATO DO ADMINISTRADOR DO  
XP HOTÉIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII  
CNPJ/ME nº 18.308.516/0001-63  
("Fundo")

A GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua da Candelária, nº 65, salas 1701 e 1702, CEP 20091-020, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 27.652.684/0001-62, 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 6.819, de 17 de maio de 2002 ("Administrador"), resolve, 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 1909, Torre Sul, 30º andar, parte, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros de acordo com o Ato Declaratório nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013 ("Gestor") e nos termos do Artigo 11.6 do regulamento do Fundo vigente ("Regulamento");

1 – Aprovar, nos termos do Artigo 11.6 do Regulamento, a realização da segunda emissão de cotas ordinárias do Fundo ("Cotas Ordinárias") no valor de, no mínimo, R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais) e, no máximo, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Segunda Emissão"), sem prejuízo da possibilidade da emissão e distribuição de lote adicional de Cotas Ordinárias da Segunda Emissão, todas escriturais, pelo preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota Ordinária da Segunda Emissão, tendo como parâmetro o valor de mercado das Cotas Ordinárias já emitidas, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas Ordinárias nos 60 (sessenta) últimos pregões contados a partir do dia útil anterior à data deste Ato do Administrador, contemplando um desconto de 7,23% (sete inteiros e vinte e três centésimos por cento) ("Preço de Emissão da Cota da Segunda Emissão"), a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"), observadas as principais características indicadas no Suplemento constante do Anexo I ao presente instrumento, e demais termos e condições constantes dos documentos da Oferta.

2 – Aprovar a contratação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, n.º 290, sala 708 (parte), Leblon, CEP: 22.430-060, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"), para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, bem como a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas Ordinárias da Segunda Emissão. Nesse sentido, tendo em vista que os gastos relacionados à distribuição primária das Cotas Ordinárias da Segunda Emissão, em especial a remuneração do Coordenador Líder (que é pessoa integrante do mesmo grupo econômico do Gestor do Fundo), serão arcados

exclusivamente com os recursos decorrentes da Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida) a ser paga pelos subscritores das Cotas Ordinárias da Segunda Emissão, o Administrador esclarece que tais custos não irão onerar em hipótese nenhuma os atuais cotistas do Fundo, de forma que, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº5/2014, a contratação do Coordenador Líder na Oferta não caracteriza situação de conflito de interesses na forma do artigo 34 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada. Eventualmente, caso a Taxa de Distribuição Primária não seja suficiente para cobrir os custos totais da Oferta, referida taxa será utilizada no mínimo para pagamento da remuneração do Coordenador Líder e das despesas por este incorridas na prestação dos trabalhos referentes à Segunda Emissão, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pelo Gestor.

3 – Aprovar a contratação da XP Investimentos para prestar os serviços de formação de mercado das Cotas do Fundo, observado que tal contratação está sujeita à aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

4 – Aprovar a consolidação do Suplemento constante do Anexo I ao presente instrumento ao Regulamento, bem como, ao final da Oferta, a consolidação dos Suplementos da primeira emissão de Cotas Ordinárias e das Cotas Ordinárias da Segunda Emissão para refletir as Cotas Ordinárias efetivamente emitidas, subscritas e não canceladas, substancialmente na forma do Anexo II ao presente instrumento, em substituição ao Suplemento das Cotas Ordinárias da 1ª Emissão e ao Suplemento das Cotas Ordinárias da 2ª Emissão.

Rio de Janeiro, 21 de janeiro de 2020

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

ANEXO I  
AO ATO DO ADMINISTRADOR DO  
XP HOTÉIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII  
de 21 de janeiro de 2020

Suplemento da 2ª Emissão de Cotas Ordinárias do XP HOTÉIS – FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

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

NÚMERO DA EMISSÃO:	2ª (segunda) Emissão de Cotas Ordinárias.
CLASSE DE COTAS:	Classe Ordinária
QUANTIDADE DE COTAS ORDINÁRIAS DA SEGUNDA EMISSÃO:	Até 2.000.000 (dois milhões) de Cotas Ordinárias, sem considerar as Cotas Ordinárias do Lote Adicional (conforme abaixo definido).
TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA:	R\$4,35 (quatro reais e trinta e cinco centavos) por Cota Ordinária da Segunda Emissão, equivalente a 4,35% (quatro inteiros e trinta e cinco centésimos por cento) do Preço de Emissão da Cota da Segunda Emissão (" <u>Taxa de Distribuição Primária</u> ").
VALOR UNITÁRIO DE EMISSÃO:	R\$ 100,00 (cem reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.
MONTANTE TOTAL DA EMISSÃO:	Até R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), sem prejuízo da eventual emissão das Cotas Ordinárias do Lote Adicional (" <u>Montante Total da Emissão</u> ").
MONTANTE MÍNIMO DE SUBSCRIÇÃO:	Será admitida a distribuição parcial das Cotas Ordinárias na Segunda Emissão, respeitado o Montante Mínimo de Subscrição aqui definido. Assim, no contexto da Segunda Emissão de Cotas Ordinárias, caso não sejam subscritas pelo menos 900.000 (novecentas mil) Cotas Ordinárias, a referida distribuição pública será cancelada. As Cotas Ordinárias da Segunda Emissão que não

LOTE ADICIONAL

forem colocadas serão canceladas pelo Administrador.

Até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), correspondente a 400.000 (quatrocentas mil) Cotas Ordinárias da Segunda Emissão, quantidade esta que poderá ser acrescida ao Montante Total da Emissão, nos mesmos termos e condições das Cotas Ordinárias da Segunda Emissão 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 Cotas Ordinárias da Segunda Emissão serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta ("Cotas Ordinárias do Lote Adicional").

DIREITO DE PREFERÊNCIA:

Os atuais cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrição das Cotas Ordinárias da Segunda Emissão, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do anúncio de início da Oferta, até a proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada cotista na data de divulgação do anúncio de início da Oferta, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Cotas Ordinárias da Segunda Emissão indicado nos documentos da Oferta ("Direito de Preferência"). Os cotistas poderão ceder seu Direito de Preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3 e pelo Escriturador.

PÚBLICO ALVO:

Investidores Autorizados, observado o detalhamento do público alvo, incluindo investidores institucionais e investidores não institucionais, que vier a ser definido nos documentos da Oferta.

VALOR MÍNIMO DE INVESTIMENTO POR INVESTIDOR:

R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$26.087,50 (vinte e seis mil e oitenta e sete reais e cinquenta centavos) considerando a Taxa de Distribuição Primária, observado que a quantidade de Cotas Ordinárias da Segunda Emissão atribuídas ao investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas nos documentos da Oferta, inclusive em razão de critérios de colocação e distribuição parcial, sendo certo que esta regra não é aplicável ao exercício do Direito de Preferência.

TIPO DA OFERTA:

Instrução CVM 400.

PRAZO DE COLOCAÇÃO:

Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição.

FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS:

Em moeda corrente nacional.

RENDIMENTOS PRIORITÁRIOS COTAS ORDINÁRIAS DA SEGUNDA EMISSÃO:

Observada a ordem de alocação dos recursos prevista nos itens 11.10 e 11.11 do Regulamento, e desde que o Patrimônio Líquido assim o permita e o Fundo possua disponibilidades para tanto, o Fundo procederá, em cada Data de Pagamento de Rendimentos, observado o disposto no item 12.1, ao pagamento dos Rendimentos das Cotas Ordinárias da Segunda Emissão de acordo com a seguinte fórmula:

$$R_{Ord} = \text{Mínimo}\{[P_{L_{Sr+Ord}}] \times 7,40\% - P_{Sr}; R_{Total} - P_{Sr}\}$$

Onde

$R_{Ord}$  é o Rendimento Prioritário das Cotas Ordinárias em uma determinada Data de Pagamento;

$P_{L_{Sr+Ord}}$  a somatória do valor de integralização das Cotas Seniores e das Cotas Ordinárias;

$P_{Sr}$  é o valor devido, em uma determinada Data de Pagamento de Rendimentos ou Data de Pagamento de Amortização às Cotas Seniores, quer em razão de pagamento de Rendimentos Prioritários das Cotas Seniores - Renda Base, Rendimentos Prioritários das Cotas Seniores - Renda Extra, ou Amortização das Cotas Seniores;

$R_{Total}$  é a receita total decorrente da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo em um determinado mês de referência (assim entendido o período compreendido entre cada Data de Pagamento de Rendimentos), deduzido dos custos do Fundo devidos no mês de referência, apurados nos termos do Regulamento.

FORMA DE PAGAMENTO DOS RENDIMENTOS /  
META DE REMUNERAÇÃO:

Após o pagamento do Rendimento Prioritário das Cotas Seniores e/ou Amortização das Cotas Seniores, os rendimentos do Fundo serão prioritariamente, e juntamente com o pagamento de Rendimentos Prioritários das Cotas Ordinárias da Primeira Emissão, distribuídos aos titulares das Cotas Ordinárias da Segunda Emissão, observada a fórmula acima em cada Data de Pagamento de Rendimentos, sendo os rendimentos pagos na forma deste item, juntamente com o pagamento de Rendimentos Prioritários das Cotas Ordinárias pagos aos Cotistas que adquiriram Cotas Ordinárias da Primeira Emissão, definidos como "Rendimentos Prioritários das Cotas Ordinárias".

RENDIMENTOS EXCEDENTES:

Após o pagamento do Rendimento Prioritário das Cotas Seniores e/ou Amortização das Cotas Seniores, do Rendimento Prioritário das Cotas Ordinárias conforme previsto acima, o rendimento auferido pelo Fundo, observada a ordem de alocação de recursos do Fundo prevista no Regulamento e o disposto no item 12.1, será destinado, *pro rata*, às Cotas Ordinárias e às Cotas Subordinadas.

DATA DE PAGAMENTO DE RENDIMENTOS:	Mensalmente, no 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, nos termos do item 12.2 do Regulamento.
AMORTIZAÇÃO:	Os titulares de Cotas Ordinárias da Segunda Emissão não terão direito a receber parcela do valor de suas Cotas, sem redução do seu número, exceto em caso de deliberação nesse sentido pela Gestora, observada a prioridade das Cotas Seniores.
PRAZO DE DURAÇÃO DAS COTAS ORDINÁRIAS DA SEGUNDA EMISSÃO:	Igual ao prazo de duração do Fundo.
CUSTOS E DESPESAS DA OFERTA:	Os custos e despesas da distribuição primária das Cotas Ordinárias da Segunda Emissão, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários e demais custos da Oferta, serão pagos com recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária a ser paga pelos subscritores das Cotas Ordinárias da Segunda Emissão. 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 Segunda Emissão, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pelo Gestor.
DEMAIS TERMOS E CONDIÇÕES:	Os demais termos e condições estarão previstos nos documentos da Oferta.

\* \* \*

ANEXO II  
AO ATO DO ADMINISTRADOR DO  
XP HOTÉIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII  
de 21 de janeiro de 2020

Suplemento Cotas Ordinárias  
(considerando a 1ª Emissão e a 2ª Emissão de Cotas Ordinárias)  
do XP HOTÉIS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

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

NÚMERO DA EMISSÃO:	1ª e 2ª (segunda) Emissão de Cotas Ordinárias.
CLASSE DE COTAS:	Classe Ordinária
QUANTIDADE DE COTAS ORDINÁRIAS:	Até [•] ([•]) de Cotas Ordinárias, sem considerar as Cotas Ordinárias do Lote Adicional (conforme abaixo definido).
VALOR UNITÁRIO DE EMISSÃO:	R\$ 100,00 (cem reais) na respectiva 1ª data de integralização de Cotas Ordinárias.
MONTANTE TOTAL DA EMISSÃO:	R\$ [•] ([•] reais).
PÚBLICO ALVO:	Investidores Autorizados.
FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS:	Em moeda corrente nacional.
RENDIMENTOS PRIORITÁRIOS COTAS ORDINÁRIAS DA SEGUNDA EMISSÃO:	Observada a ordem de alocação dos recursos prevista nos itens 11.10 e 11.11 do Regulamento, e desde que o Patrimônio Líquido assim o permita e o Fundo possua disponibilidades para tanto, o Fundo procederá, em cada Data de Pagamento de Rendimentos, observado o disposto no item 12.1, ao pagamento dos Rendimentos das Cotas Ordinárias de acordo com a seguinte fórmula: $R_{Ora} = \text{Mínimo}\{[PL_{Sr+Ora}] \times 7,40\% - P_{Sr}; R_{Total} - P_{Sr}\}$ Onde

$R_{Ord}$  é o Rendimento Prioritário das Cotas Ordinárias em uma determinada Data de Pagamento;

$PL_{Sr+Ord}$  a somatória do valor de integralização das Cotas Seniores e das Cotas Ordinárias;

$P_{Sr}$  é o valor devido, em uma determinada Data de Pagamento de Rendimentos ou Data de Pagamento de Amortização às Cotas Seniores, quer em razão de pagamento de Rendimentos Prioritários das Cotas Seniores - Renda Base, Rendimentos Prioritários das Cotas Seniores - Renda Extra, ou Amortização das Cotas Seniores; e

$R_{Total}$  é a receita total decorrente da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo em um determinado mês de referência (assim entendido o período compreendido entre cada Data de Pagamento de Rendimentos), deduzido dos custos do Fundo devidos no mês de referência, apurados nos termos do Regulamento.

FORMA DE PAGAMENTO DOS RENDIMENTOS /  
META DE REMUNERAÇÃO:

Após o pagamento do Rendimento Prioritário das Cotas Seniores e/ou Amortização das Cotas Seniores, os rendimentos do Fundo serão prioritariamente distribuídos aos titulares das Cotas Ordinárias, observada a fórmula acima em cada Data de Pagamento de Rendimentos, sendo os rendimentos pagos na forma deste item definidos como "Rendimentos Prioritários das Cotas Ordinárias".

RENDIMENTOS EXCEDENTES:

Após o pagamento do Rendimento Prioritário das Cotas Seniores e/ou Amortização das Cotas Seniores, do Rendimento Prioritário das Cotas Ordinárias conforme previsto acima, o rendimento auferido pelo Fundo, observada a ordem de alocação de recursos do Fundo prevista no Regulamento e o disposto no item 12.1,

será destinado, *pro rata*, às Cotas Ordinárias e às Cotas Subordinadas.

DATA DE PAGAMENTO DE RENDIMENTOS: Mensalmente, no 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, nos termos do item 12.2 do Regulamento.

AMORTIZAÇÃO: Os titulares de Cotas Ordinárias da Segunda Emissão não terão direito a receber parcela do valor de suas Cotas, sem redução do seu número, exceto em caso de deliberação nesse sentido pela Gestora, observada a prioridade das Cotas Seniores.

PRAZO DE DURAÇÃO DAS COTAS ORDINÁRIAS: Igual ao prazo de duração do Fundo.

\* \* \*

**ANEXO 03**

---

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ESTUDO DE VIABILIDADE

O estudo de viabilidade da segunda emissão de cotas ordinárias do XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”, “Novas Cotas Ordinárias”, “Emissão” e “Estudo de Viabilidade”, respectivamente), as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Oferta”), foi elaborado pela XP Vista Asset Management Ltda. (“XP Asset” ou “Gestor”) em janeiro de 2020.

Para a realização desta análise foram utilizadas informações baseadas em dados históricos dos mercados imobiliário e financeiro, sendo que algumas das premissas consideradas foram baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa existente à época do estudo. Desta forma, o Estudo de Viabilidade não deve ser assumido como garantia de rentabilidade e a XP Asset não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo ou dos negócios aqui apresentados.

### 1. INTRODUÇÃO

O Fundo é uma plataforma da XP Asset que visa à obtenção de renda e ganho de capital mediante a exploração de empreendimentos imobiliários com destinação hoteleira, incluindo por meio da aquisição de terrenos, imóveis em fase de desenvolvimento, prontos e acabados, unidades autônomas ou ainda direitos a eles relativos, com finalidade de venda, locação, arrendamento ou exploração, podendo ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação, arrendamento ou exploração (“Imóveis-Alvo”). O Fundo pode adquirir, ainda, quotas ou ações de sociedades de propósito específico que venham a desenvolver ou adquirir Imóveis-Alvo.

Observada a Política de Investimento do Fundo, conforme definido no “Prospecto Definitivo da Distribuição Pública da Segunda Emissão de Cotas Ordinárias do XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário - FII” (“Prospecto”), os recursos da Oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo dos seguintes Ativos Imobiliários (conforme definido no Prospecto), observada a seguinte ordem de prioridade:

1. Parte das unidades integrantes do hotel denominado Ibis Ibirapuera, localizado na Av. Santa Amaro, n° 1.411, Vila Nova Conceição, em São Paulo/SP, objeto das matrículas n.º 224.335, 224.338, 224.340, 224.341, 224.345, 224.347, 224.348, 224.351, 224.352, 224.353, 224.355 a 224.359, 224.364 a 224.366, 224.368, 224.371, 224.375, 224.376, 224.377, 224.379, 224.381 a 224.383, 224.385 a 224.390, 224.392, 224.396, 224.399, 224.400, 224.402, 224.406, 224.407, 224.412, 224.413, 224.415, 224.418 a 224.421, 224.427, 224.428, 224.432 a 224.434, 224.436, 224.438 a 224.440, 224.443, 224.444, 224.447, 224.449 a 224.452, 224.454, 224.456 a 224.458, 224.464, 224.467, 224.469, 224.475, 224.477, 224.479, 224.481, 224.486, 224.489, 224.491, 224.492, 224.495, 224.498, 224.501, 224.505, 224.506, 224.509, 224.511, 224.512 a 224.514, 224.516, 224.517, 224.518, 224.520, 224.521, 224.524 a 224.526, 224.528 a 224.530, 224.532, 224.533, 224.535, 224.537, 224.539, 224.541, 224.543 a 224.545, 224.548, 224.549, 224.551, 224.554 a 224.557, 224.559 a 224.562, 224.564, 224.565, 224.567 a 224.571, 224.573, 224.574, 224.580, 224.582, 224.584 a 224.589, 224.592, 224.599, 224.603 a 224.606, 224.610, 224.611, 224.613, 224.614, 224.622, 224.625, 224.627, 224.629 a 224.631, 224.633 a 224.638, 224.643 a 224.645, 224.647, 224.650, 224.651, 224.653 a 224.657, 224.659, 224.661, 224.663, 224.666 a 224.671, 224.675, 224.677 a 224.684, 224.686 a 224.692, 224.694 a 224.698, todas do 14º Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Ibis Ibirapuera”); e
2. Hotel denominado Ibis Copacabana Posto 5, localizado na Rua Xavier da Silveira, n° 82, Copacabana, Rio de Janeiro/RJ, objeto da matrícula n.º 36.637, do 5º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ (“Ibis Copacabana”).

As aquisições serão realizadas pelo Fundo em linha com a ordem de prioridade estabelecida acima, a depender da existência de recursos disponíveis no Fundo após o encerramento da Oferta. De tal forma, em caso de distribuição parcial das Novas Cotas Ordinárias (nos termos da Seção "Distribuição Parcial - Termos e Condições da Oferta", do Prospecto), observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Prospecto), caso não haja recursos para a aquisição de determinado Ativo Imobiliário na ordem de prioridade descrita acima, ou ainda, caso as negociações definitivas dos termos e condições com o respectivo vendedor do Ativo Imobiliário não sejam concluídas de forma satisfatória ou caso não seja implementada a condição precedente de conclusão satisfatória da auditoria de determinado Ativo Imobiliário, o Fundo irá adquirir o próximo Ativo Imobiliário da lista.

Além disso, caso não seja implementada a condição precedente de conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Imobiliários previstos acima ou caso as negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Imobiliários não sejam concluídas de forma satisfatória, os recursos obtidos com a Oferta poderão ser destinados à aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo.

Neste caso, o Gestor adotará um criterioso processo até a alocação dos recursos, passando pela busca ativa por oportunidades e investimento, seleção e análise dos investimentos e do risco de crédito dos locatários, bem como a auditoria completa dos Ativos Imobiliários, e aprovação em seu comitê de investimentos, conforme descrição abaixo:



Os recursos do Fundo serão alocados, inicialmente, em unidades ou propriedades hoteleiras, observados os fatores de decisão abaixo:

- Comportamento das variáveis macroeconômicas que influenciam o mercado dos Ativos Imobiliários;
- As características da região onde estão localizados os Ativos Imobiliários, abrangendo aspectos atuais e prospectivos relacionados ao perfil do Ativo Imobiliário e

- comportamento da oferta e da demanda por unidades hoteleiras;
- Performance histórica, sazonalidade e mercado competitivo dos Ativos Imobiliários;
  - As especificações técnicas e o padrão construtivo dos Ativos Imobiliários;
  - Avaliação do plano de investimentos dos Ativos Imobiliários e sua conformidade com os resultados da diligência técnica realizada pelo Fundo;
  - A localização, a infraestrutura urbana disponível e o zoneamento;
  - As perspectivas de desenvolvimento e a iminência de fatores externos que possam impactar de forma relevante a região onde estão inseridos os Ativos Imobiliários;
  - O preço da aquisição, sendo este medido pelo *cap rate* sobre o resultado operacional líquido dos Ativos Imobiliários projetado para os próximos 12 meses;
  - A análise da experiência e do nível de governança do operador hoteleiro, bem como da bandeira hoteleira, sua qualidade creditícia, poder de penetração de mercado, *market share* e as amarras de seu alinhamento de longo prazo, conforme o caso;
  - A realização de diligência completa do Ativo Imobiliário de forma satisfatória ao Gestor e ao Administrador; e
  - Contratação de laudo ambiental, técnico-estrutural e de avaliação com o objetivo de mapear riscos de passivos ambientais, garantir que o ativo objeto da aquisição esteja em perfeito estado de conservação e em plenas condições de usabilidade e habitabilidade e ratificar as condições comerciais pactuadas previamente.

Após a realização dos investimentos e com o objetivo de maximizar o retorno a seus investidores, a gestão da carteira de investimentos do Fundo será realizada de forma ativa e baseada em quatro pilares:



Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas no Prospecto) serão aplicados pelo Fundo na aquisição dos Ativos Imobiliários, conforme cenário abaixo:

Cenário I - Montante Inicial da Oferta		
R\$ 200.000.000,00 (sem considerar a emissão de Novas Cotas Ordinárias do Lote Adicional)		
Ativo Alvo	Valor destinado ao Ativo Alvo (R\$) **	% aproximado em relação ao valor da Oferta
Ibis Ibirapuera	75.190.000,00	38%
Ibis Copacabana	95.000.000,00	48%
Saldo em caixa*	29.810.000,00	15%
<b>TOTAL</b>	<b>200.000.000,00</b>	<b>100%</b>

\* Os recursos que sobejarem a aquisição pelo Fundo dos Ativos-Alvo serão utilizados para o pagamento dos custos de aquisição dos Ativos-Alvo e, caso ainda haja saldo remanescente, para a aquisição de Ativos de Liquidez ou para a aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo.

\*\* O valor não considera os custos de ITBI e Cartório.

O Fundo poderá adquirir imóveis ou fração ideal de imóvel (participação imobiliária direta),

mediante a lavratura de escritura de compra e venda, ou, ainda, realizar a aquisição indireta dos imóveis, por meio de compra de quotas ou ações da sociedade proprietária do imóvel. Caso as aquisições se deem por meio de compra de participação societária, o Fundo, na qualidade de sócio ou acionista da sociedade proprietária do imóvel, irá realizar a extinção de referida sociedade e procederá com a transferência da titularidade do imóvel diretamente ao Fundo.

Eventual saldo remanescente após a aquisição dos Ativos Imobiliários e pagamento de todos os custos, despesas e impostos referentes à Oferta e à aquisição dos Ativos Imobiliários, será aplicado em Ativos de Liquidez ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Gestor, observada a Política de Investimento do Fundo.

## **2. OBJETIVO**

O Fundo tem por objetivo a obtenção de renda, por meio de investimento, direta ou indiretamente (por meio da aquisição de cotas e/ou ações de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário), na exploração comercial de empreendimentos hoteleiros, incluindo projetos de *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, mediante a aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, além de poder buscar ganho de capital, conforme orientação do Gestor, por meio de compra e venda de Imóveis-Alvo, cotas e/ou ações de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

## **3. PREMISSAS**

O Estudo de Viabilidade considerou a liquidação da Oferta no último dia útil de março de 2020, e foram realizadas projeções, em termos nominais, pelo prazo de 6 anos a partir da data de liquidação da Oferta - ciclo de reciclagem esperado para o portfólio do Fundo.

A rentabilidade foi, então, estimada com base no fluxo de caixa líquido do Fundo:

(+) Valor da Oferta (líquido das despesas com a Oferta)

(-) Despesas referentes às Aquisições dos Ativos Imobiliários

- (+/-) Resultado Operacional Líquido
- (+) Receitas Financeiras
- (-) Reserva de Reposição de Ativos
- (-) Despesas Recorrentes e Não Recorrentes

O valor captado na Oferta (líquido das despesas com a Oferta) será utilizado para (i) aquisição dos Ativos Imobiliários descritos no Prospecto, incluindo as despesas referentes a estas aquisições, como tributos, custos de registro e diligência; e (ii) aplicação do caixa remanescente em Ativos de Liquidez e/ou outros Ativos Imobiliários.

O fluxo de caixa operacional líquido do Fundo será proveniente do recebimento das receitas operacionais dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de eventuais rendimentos oriundos de aplicações nos Ativos de Liquidez, deduzidos os custos operacionais e a reserva de reposição dos Ativos Imobiliários, bem como as despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

### 3.1) Premissas Macroeconômicas

Os indicadores de inflação utilizados estão elencados abaixo e foram estimados conforme projeções divulgadas pelo Banco Central do Brasil em seu Sistema de Expectativas de Mercado no dia 10 de janeiro de 2020:

- (i) IGP-M/FGV: 4,36% a.a. em 2020, 4,00% a.a. em 2021, 4,00% a.a. em 2022, 3,90% a.a. em 2023 e 3,74% a.a. a partir de 2024;
- (ii) IPCA/IBGE: 3,58% a.a. em 2020, 3,75% a.a. em 2021, 3,50% a.a. em 2022, 3,50% a.a. em 2023 e 3,49% a.a. a partir de 2024;

O CDI, por sua vez, foi projetado conforme curva “DlxPré” divulgada pela BM&F Bovespa (<http://www2.bmf.com.br/pages/portal/bmfbovespa/boletim1/TxRef1.asp>) no dia 15 de janeiro de 2020.

### 3.2) Valor da Oferta Inicial

Data da Oferta	mar-20
Nº de cotas	2.000.000
Valor da cota*	R\$100,00
Valor líquido da oferta**	R\$200.000.000,00

\*Não considera a Taxa de Distribuição Primária

\*\*Não considera a emissão de Novas Cotas Ordinárias do Lote Adicional

### 3.3) Despesas da Oferta

Os valores abaixo levaram em consideração a Oferta de R\$ 200.000.000,00.

Custos Indicativos da Oferta FII - Base (R\$)		% em relação à Emissão <sup>(2)</sup>	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Distribuição (Volume Base - Com Gross Up) <sup>(1)(3)</sup>	4.427.227,45	2,21%	2,21	2,21%
Tributos sobre Comissão de Distribuição	427.227,45	0,21%	0,21	0,21%
Comissão de Estruturação (Volume Base - Com Gross Up) <sup>(1)(3)</sup>	3.320.420,59	1,66%	1,66	1,66%
Tributos sobre Comissão de Estruturação	320.420,59	0,16%	0,16	0,16%
Assessores Legais	470.000,00	0,24%	0,24	0,24%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,16%	0,16	0,16%
Custo de Marketing	50.000,00	0,03%	0,03	0,03%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	11.702,66	0,01%	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (fixa)	35.107,98	0,02%	0,02	0,02%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (variável)	70.000,00	0,04%	0,04	0,04%
<b>TOTAL</b>	<b>8.701.773,04</b>	<b>4,35%</b>	<b>4,35</b>	<b>4,35%</b>

(1) Valores considerando o volume base da Oferta de R\$200.000.000,00.

(2) Os custos deverão ser suportados pela Taxa de Distribuição Primária.

(3) Comissão de Estruturação e Comissão de Distribuição, já considerando o acréscimo de tributos incidentes sobre a comissão, com base na colocação total das Cotas, serão arcadas através dos recursos da Taxa de Distribuição Primária.

Para mais informações sobre o cálculo e as comissões do Coordenador Líder e dos demais Participantes Especiais da Oferta, veja a seção "Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição - Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais" do Prospecto.

Será devida pelos Investidores subscritores das Novas Cotas Ordinárias (inclusive os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência (conforme definido no Prospecto) ou terceiros cessionários do Direito de Preferência), adicionalmente ao Preço de Emissão das Novas Cotas Ordinárias (conforme definido no Prospecto), taxa em montante equivalente a 4,35% (quatro vírgula trinta e cinco por cento) do Preço de Emissão das Novas Cotas Ordinárias, correspondente a R\$4,35 (quatro reais e trinta e cinco centavos) por cada Nova Cota Ordinária ("Taxa de Distribuição Primária"), totalizando o valor de aquisição R\$104,35 (cento e quatro reais e trinta e cinco centavos) por Nova Cota Ordinária. 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 Ordinárias da Emissão previstos no item “Demonstrativo dos Custos da Distribuição” da Seção “4. Termos e Condições da Oferta” do Prospecto. 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. O montante em reais da Taxa de Distribuição Primária eventualmente excedente será incorporado ao patrimônio do Fundo.

### 3.4) Despesas referentes às Aquisições dos Ativos Imobiliários

O preço de aquisição dos Ativos Imobiliários, demonstrado no item 1 deste Estudo de Viabilidade, será acrescido dos valores indicados abaixo.

Ativos	ITBI(%) <sup>1</sup>	Advogados, Escritura e demais custas <sup>2</sup>
Ibis Ibirapuera	3,0%	0,5%
Ibis Copacabana	3,0%	0,5%

<sup>1</sup>A alíquota de ITBI pode variar conforme a localização do ativo.

<sup>2</sup>As referidas custas são estimativas e, portanto, estão sujeitas a variação para um valor superior ou inferior.

### 3.5) Resultado Operacional Líquido

O Resultado Operacional Líquido dos Ativos Imobiliários foi calculado considerando a projeção das seguintes variáveis para cada um deles: (a) número de unidades; (b) ocupação, considerando a sazonalidade histórica e a iminência de fatores externos que possam impactar, de forma relevante, o comportamento da oferta e demanda na região onde estão situados os Ativos Imobiliários; (c) valor médio da diária; (d) sazonalidade histórica da receita de hospedagem e a iminência de fatores de externos que possam impactar, de forma relevante, o comportamento da oferta e demanda na região onde estão inseridos os empreendimentos; (e) outras receitas (eventos, café da manhã, bares e restaurantes, lavanderia, telefone, *fitness*, internet, estacionamento, entre outras); (f) despesas departamentais, as quais incluem: remuneração e encargos da recepção, governança, segurança, portaria, telefonia, lavanderia e outros departamentos, bem como enxoval, itens de limpeza, uniformes, comissões, etc.; (g) despesas não distribuídas, as quais incluem: remuneração e encargos da gerência geral, departamentos externos (contabilidade, financeiro e recursos humanos), *marketing* e vendas, manutenção e de terceiros contratados, despesas com cartão de crédito,

itens de escritório, materiais de divulgação e propaganda, manutenções corretivas e preventivas de instalações e equipamentos, mobiliário, paisagismo, água, luz, gás, entre outras; (h) honorários básicos e de incentivo do operador hoteleiro; e (i) impostos, prêmios de seguros, condomínio e demais encargos fixos.

### **3.6) Receita Financeira**

Os recursos remanescentes da Oferta serão aplicados em Ativos de Liquidez, conforme Regulamento do Fundo. A premissa adotada para rentabilidade auferida por este tipo de investimento foi de 77,5% aplicado sobre uma base de 95,0% do CDI. Basicamente, aplicou-se a alíquota de imposto de renda de 22,5% sobre o retorno de 95,0% do CDI dos Ativos de Liquidez.

### **3.7) Reserva de Reposição de Ativos**

A Reserva de Reposição de Ativos consiste na retenção de 5,0% do Resultado Operacional Líquido, a qual será utilizada para conservação das instalações, equipamentos, mobiliário, utensílios e de itens de cunho estrutural dos Ativos Imobiliários, bem como para eventual regularização imobiliária, de forma a perpetuar suas condições de usabilidade e habitabilidade e preservar sua exploração comercial.

### **3.8) Despesas Recorrentes e Não Recorrentes**

#### Taxa de Administração

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

Faturamento Mensal do Fundo Imobiliário	Taxa de Administração Mensal
Até R\$ 2.000.000	7,25%
Entre R\$ 2.000.001 até R\$ 4.000.000	6,55%
Entre R\$ 4.000.001 até R\$ 6.000.000	5,85%
Entre R\$ 6.000.001 até R\$ 8.000.000	5,15%
Entre R\$ 8.000.001 até R\$ 10.000.000	4,45%
Acima de R\$10.000.000	3,75%

A Taxa de Administração será calculada de forma escalonada, ou seja, caso o faturamento mensal aferido seja de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), incidirá 7,25% sobre o montante de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) e 6,55% sobre o montante de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) e assim por diante. Os valores base da tabela prevista acima serão atualizados anualmente, a partir de 18 de dezembro de 2018, pela variação positiva do IGP-M/FGV. O método alternativo de cobrança de Taxa de Administração previsto acima não será aplicado quando o Fundo tenha integrado ou passe a integrar índice de mercado. Neste caso, a taxa de administração será equivalente ao percentual de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observada a Taxa de Administração Mínima.

#### Despesas Adicionais

Com relação às demais despesas recorrentes do Fundo, foi considerado um valor de 0,64% sobre o Resultado Operacional Líquido, contemplando: taxas, auditoria externa, custos de publicações, laudos de avaliação, honorários advocatícios, dentre outros.

#### **4. RESULTADOS**

As premissas descritas no item 3 deste Estudo de Viabilidade foram utilizadas para projetar o resultado líquido do Fundo.

Valores em R\$	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6
<b>Resultado do Fundo</b>						
(+) Resultado operacional líquido dos hotéis	41.764.208	45.561.543	48.405.336	51.480.823	54.892.416	57.896.923
(-) Reserva de Reposição de Ativos (FF&E)	-1.670.568	-1.822.462	-1.938.213	-2.058.433	-2.195.697	-2.315.877
(+) Receita financeira	1.597.402	616.139	682.066	752.546	793.829	822.905
(-) Despesas recorrentes e não recorrentes	-3.003.556	-3.262.061	-3.119.147	-3.307.953	-3.519.108	-3.705.618
(=) Resultado líquido do FII	38.687.486	41.093.160	44.042.042	46.846.984	49.971.440	52.698.333
Cota Ordinária R\$ 100,00	7,8%	8,0%	8,0%	7,9%	7,5%	7,9%
Gross-up de IR (15,0%) <sup>1</sup>	9,2%	9,4%	9,4%	9,3%	8,8%	9,3%
Cota Ordinária R\$ 104,35	7,5%	7,6%	7,6%	7,6%	7,2%	7,8%
Gross-up de IR (15,0%) <sup>1</sup>	8,9%	9,0%	9,0%	8,9%	8,4%	8,9%

<sup>1</sup>O gross-up de Imposto de Renda na alíquota de 15,0% foi apresentado para o que o investidor possa comparar o retorno estimado do Fundo com a rentabilidade auferida por um instrumento de renda fixa.

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 ESTUDO DE VIABILIDADE SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

São Paulo, 22 de janeiro de 2020.



XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

DANILO DE SOUZA GABRIEL  
CPF: 137.221.487-90

LUIZA BALDIN VIVIANI  
Procuradora

ANEXO I AO ESTUDO DE VIABILIDADE

Material Publicitário da Oferta

**MATERIAL PUBLICITÁRIO**

Sobre a XP Asset Conteúdo do Estudo de Viabilidade  
até ao Prospecto Final



12 anos de histórico      67 profissionais      +500.000 investidores

**+R\$42 bi** ativos sob gestão

XP Gestão de Recursos	XP Vista Asset Management
+R\$9 bilhões	+R\$33 bilhões
Renda Variável	Renda Fixa
Multimercado Macro	Crédito Estruturado
	Imobiliário
	Infraestrutura
<b>25 profissionais</b>	<b>42 profissionais</b>

Fonte: XP Asset Management

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Fundamentos



**2,3%** Perspectiva de crescimento da atividade econômica brasileira para 2020



Fonte: IBGE e BCB, janeiro de 2020.

### Maiores cadeias hoteleiras do Brasil, Número de quartos



Fonte: JLL, Hotéis em números, 2018

### SOLIDEZ

### Maiores bandeiras hoteleiras do Brasil, Número de quartos



Fonte: JLL, Hotéis em números, 2019

Comitê de Gestão de Valorização  
em: ac Prospecto Preliminar

Será a concentração de quartos do Fundo em 4 dos 10 municípios com maior taxa de ocupação de 2019

**92%**

### Praças com maior taxa de ocupação do Brasil, Ocupação (%), Diária Média (R\$) e RevPAR (R\$)



Diária média	223	112	317	228	317	287	287	287	175	313
RevPAR	15,7	138	213	140	181	133	127	127	102	188

Fonte: Corfotel Consultoria Hoteleira, Ranking 2019



**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

## MATERIAL PUBLICITÁRIO

### XP Hotéis Fundo de Investimento Imobiliário

Objetivo do Fundo é investir em propriedades hoteleiras de geração de caixa consistente por estarem situadas em praças resilientes e usufruírem de operações eficientes e de vínculo com bandeiras renomadas e sinônimos de padrões de serviços e instalações de qualidade

Conteúdo de caráter informativo  
sem fins promocionais



**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

Fonte: XP Asset. Considera a aquisição dos ativos até o

| 7 |

## MATERIAL PUBLICITARIO

### Histórico do Fundo desde o IPO

Consulte o Anexo de Validade  
em: [www.azprospecto.com.br](#)

O Fundo iniciou suas atividades em abril de 2016. Atualmente está 99% alocado em ativos imobiliários.



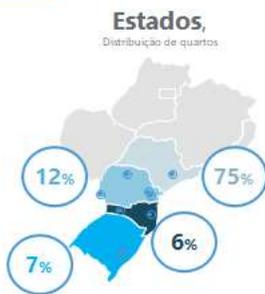
**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO"**

Fonte: NP Assur, JT/19

| 8 |

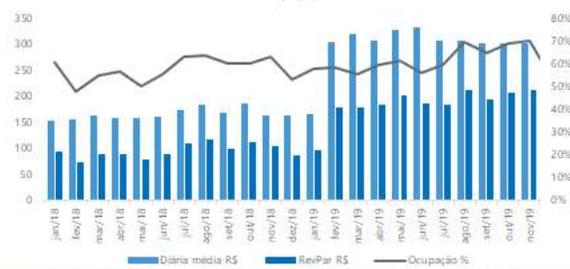


## Portfólio, **Atual**



Distribuição por quarto, R\$

Ocupação, Diária média e RevPAR, R\$, R\$



Fonte: XP Asset, novembro 2019

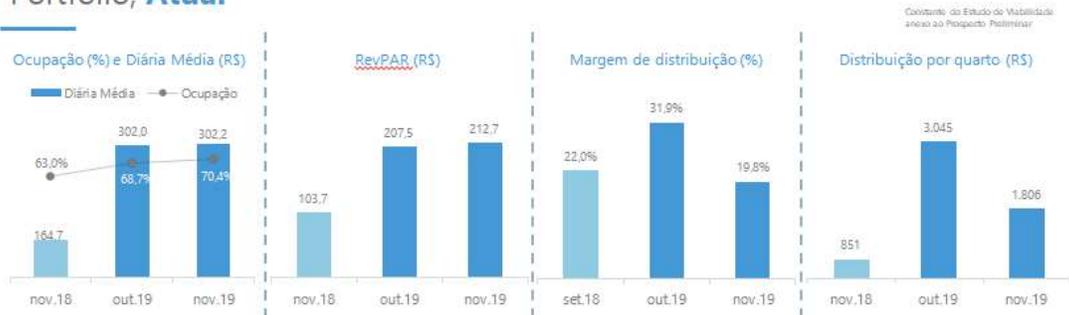
## Portfólio, Atual

Condições do Estudo de Viabilidade  
anexo ao Projeto Preliminar

<p><b>PULLMAN</b> SÃO PAULO/SP</p> <p>348 QUARTOS (51% DO TOTAL)</p> <p>REVPAR: R\$246,11      OCUPAÇÃO: ULT. 12 MESES 67%</p> 	<p><b>IBIS</b> SÃO PAULO/SP</p> <p>286 QUARTOS (27% DO TOTAL)</p> <p>REVPAR: R\$121,03      OCUPAÇÃO: ULT. 12 MESES 59%</p> 	<p><b>IBIS BUDGET</b> SÃO PAULO/SP</p> <p>150 QUARTOS (14% DO TOTAL)</p> <p>REVPAR: R\$146,01      OCUPAÇÃO: ULT. 6 MESES 75%</p> 	<p><b>NOVOTEL</b> CURITIBA/PR</p> <p>72 QUARTOS (14% DO TOTAL)</p> <p>REVPAR: R\$141,01      OCUPAÇÃO: ULT. 12 MESES 52%</p> 	<p><b>IBIS STYLES</b> PORTO ALEGRE/RS</p> <p>31 QUARTOS (5% DO TOTAL)</p> <p>REVPAR: R\$101,09      OCUPAÇÃO: ULT. 12 MESES 58%</p> 	<p><b>IBIS</b> CHARCOÍ/SC</p> <p>28 QUARTOS (5% DO TOTAL)</p> <p>REVPAR: R\$59,62      OCUPAÇÃO: ULT. 12 MESES 45%</p> 	<p><b>IBIS BUDGET</b> SULMIRAN/SC</p> <p>28 QUARTOS (5% DO TOTAL)</p> <p>REVPAR: R\$127,54      OCUPAÇÃO: ULT. 12 MESES 57%</p> 
<p><b>IBIS</b> LONDREINA/PR</p> <p>22 QUARTOS (2% DO TOTAL)</p> <p>REVPAR: R\$97,16      OCUPAÇÃO: ULT. 12 MESES 61%</p> 	<p><b>IBIS</b> PORTO ALEGRE/RS</p> <p>20 QUARTOS (2% DO TOTAL)</p> <p>REVPAR: R\$92,47      OCUPAÇÃO: ULT. 12 MESES 60%</p> 	<p><b>NOVOTEL AEROPORTO</b> PORTO ALEGRE/RS</p> <p>14 QUARTOS (1% DO TOTAL)</p> <p>REVPAR: R\$192,21      OCUPAÇÃO: ULT. 12 MESES 69%</p> 	<p><b>IBIS BUDGET</b> FOZ DO IGUAÇU/PR</p> <p>14 QUARTOS (1% DO TOTAL)</p> <p>REVPAR: R\$108,64      OCUPAÇÃO: ULT. 12 MESES 68%</p> 	<p><b>IBIS</b> CANOAS/RS</p> <p>11 QUARTOS (1% DO TOTAL)</p> <p>REVPAR: R\$84,47      OCUPAÇÃO: ULT. 12 MESES 56%</p> 	<p><b>IBIS BUDGET</b> CURITIBA/PR</p> <p>11 QUARTOS (7% DO TOTAL)</p> <p>REVPAR: R\$107,64      OCUPAÇÃO: ULT. 12 MESES 70%</p> 	<p><b>IBIS BUDGET AEROPORTO</b> SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR</p> <p>11 QUARTOS (1% DO TOTAL)</p> <p>REVPAR: R\$87,22      OCUPAÇÃO: ULT. 12 MESES 69%</p> 

Fonte: XP Asset. Base: Novembro, 2019

## Portfólio, **Atual**



## Distribuição de rendimentos XPHT12 em 2019<sup>1</sup>



Fonte: XP Asset, dezembro 2018. \*Completência

## Ativo-alvo, Ibis Ibirapuera

**ACCOR HOTELS**

Conteúdo do Estudo de Viabilidade  
anexo ao Prospecto Preliminar



EBITDA (R\$) e Margem EBITDA (%)  
por quarto<sup>1</sup>



Fonte: Accor Hotels. Previsão elaborada pela XP Asset e BNC Consultoria, dezembro 2018

O Ibis São Paulo Ibirapuera foi inaugurado em 2017. Trata-se de um hotel do segmento econômico localizado na avenida Santo Amaro, 1.411, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP, próximo aos bairros Moema, Vila Olímpia e Itaim Bibi. O hotel possui 364 quartos, os quais são equipados com TV a cabo, ar-condicionado, wifi grátis e conta com o restaurante e bar Ibis Kitchen. No ano de 2019, a diária média praticada e a ocupação foram de, respectivamente, R\$ 262 e 62%.



## Ativo-alvo, Ibis Copacabana



EBITDA (R\$) e Margem EBITDA (%) por quarto<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Fonte: Accor Hotels. Previsão elaborada pela XP Asset e BHC Consultoria, dezembro 2019.

**ACCOR HOTELS**

Centro de Estudos de Viabilidade  
anexo ao Prospecto Preliminar

O Ibis Copacabana Posto 5 foi inaugurado em 2015. Trata-se de um hotel econômico localizado na rua Xavier da Silveira, 82, Copacabana, Rio de Janeiro/RJ, próximo às praias de Copacabana e Ipanema, além de estar a 850 metros de distância da estação metrôviária do Cantagalo. O hotel possui 231 quartos, os quais são equipados com TV a cabo, ar-condicionado, wi-fi grátis e conta com o restaurante e bar Ibis Kitchén.

No ano de 2019, a diária média praticada e a ocupação foram de, respectivamente, R\$ 222 e 70%.



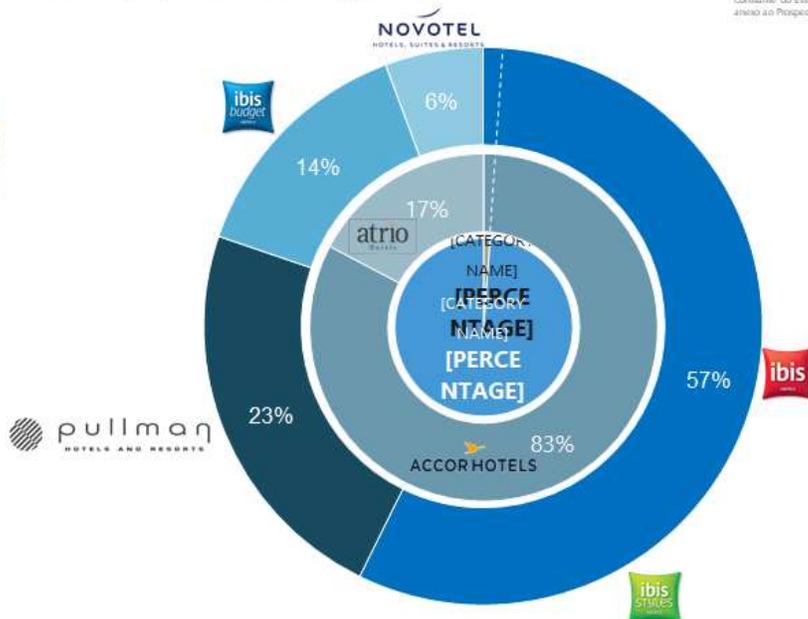
## Portfólio com aquisição dos Ativos-alvo



## Portfólio, público-alvo, operador e segmento<sup>1</sup>

Construído do Estudo de Viabilidade  
Anexo ao Prospecto Preliminar

Legenda



<sup>1</sup>Rol quantidade de quartos detidos pelo Fundo com aquisição dos Ativos-alvo

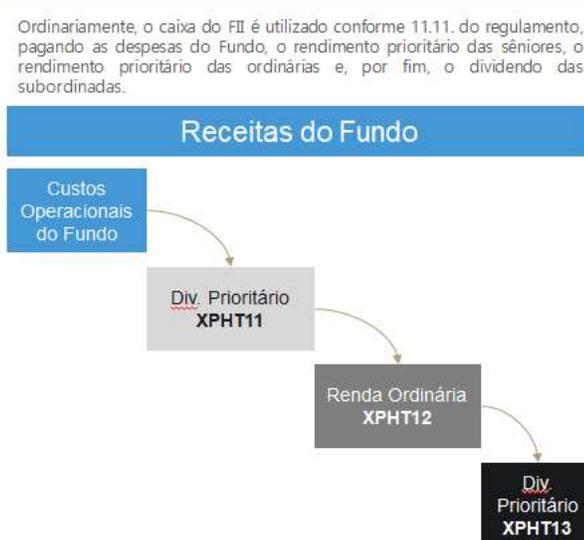
## Fluxo de Pagamentos – Séries de Cotas

### Características das Classes

<b>Cota Sênior XPHT11</b>	<b>Cota Sênior</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prazo de 5 anos</li> <li>• Amortização após 2º ano, a partir do 30º mês</li> <li>• Dividendo prioritário de 100% CDI</li> <li>• Benchmark, CDI+3% a.a.</li> <li>• Conversível entre o 24º e o 30º mês</li> </ul>
<b>Cota Ordinária XPHT12</b>	<b>Cota ordinária</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Não Amortizável</li> <li>• Cota Ordinária do Fundo</li> </ul>
<b>Cota Subordinada</b>	<b>Cota Subordinada</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Não Amortizável</li> <li>• Rendimento Subordinado</li> <li>• Conversível no 36º, 48º e 60º mês.</li> </ul>

O resumo acima não é exaustivo em relação a todas as características de cada cota, e visa demonstrar as principais diferenças. Recomendamos a leitura do regulamento para o completo entendimento de cada classe.

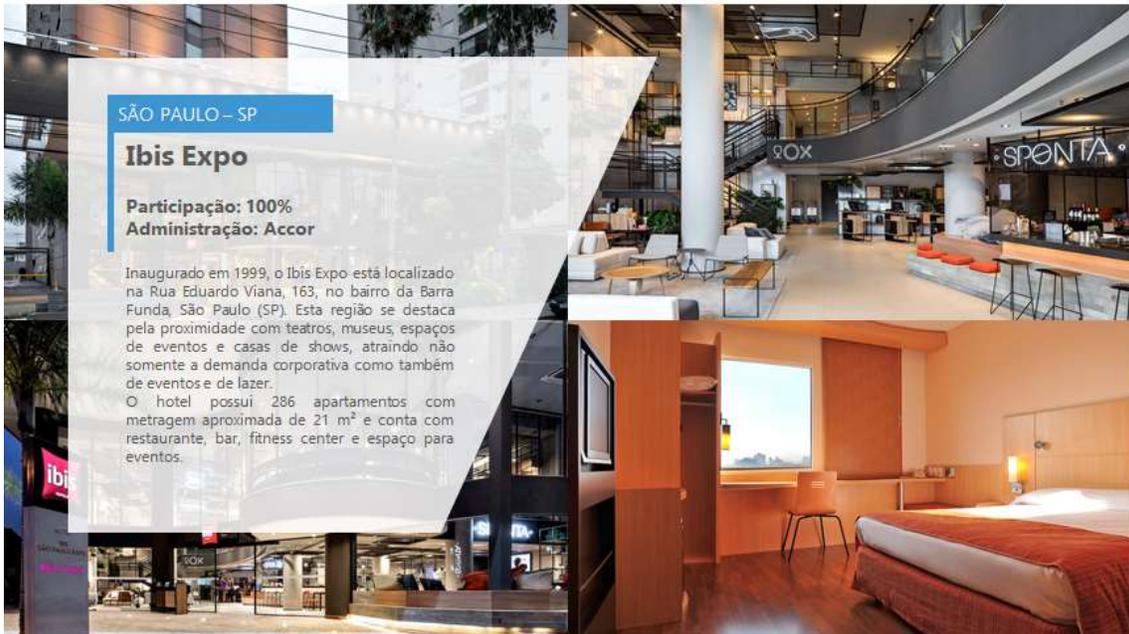
### Sequência de pagamentos do FII



## Portfólio Atual

Conteúdo do Estudo de Viabilidade  
anexo ao Prospecto Preliminar





SÃO PAULO – SP

## Ibis Budget Paraíso

**Participação: 50%**

**Administração: Accor**

Inaugurado em 2001, o Ibis Budget Paraíso está localizado na Rua Vergueiro, 1.571, no bairro Paraíso, São Paulo (SP). Esta região se destaca pelo grande fluxo de pessoas e pela proximidade com importantes atrações turísticas como a Avenida Paulista, contando com uma infraestrutura completa de transporte, além de restaurantes, teatros e espaços de eventos.

O hotel possui 300 apartamentos com metragem aproximada de 16 m<sup>2</sup>.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO 04**

---

**DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03**

A GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 913, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 6.819, de 17 de maio de 2002, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus diretores estatutários, na qualidade de administradora do XP HOTÉIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 18.308.516/0001-63, 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, na qualidade de emissor e ofertante (“Fundo”), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição da 2ª (segunda) emissão de cotas ordinárias do Fundo (“Oferta” e “Novas Cotas Ordinárias”, respectivamente), conforme exigido pelo Artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400/03”), declarar que (i) o prospecto da Oferta (“Prospecto”) contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, e conterá, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas Ordinárias do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto, foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas no 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 400/03, inclusive 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 Ordinárias.

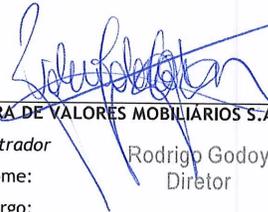
Rio de Janeiro, 17 de janeiro de 2020.



GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administrador

Nome: **Cintia Santana de Oliveira**  
Cargo: **Diretora**



Nome: **Rodrigo Godoy**  
Cargo: **Diretor**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO 05**

---

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 sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, sala 708, CEP 22430-060, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de coordenador líder, 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 da 2ª (segunda) emissão de cotas ordinárias do XP HOTÉIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 18.308.516/0001-63, 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, na qualidade de emissor e ofertante (“**Oferta**”, “**Novas Cotas Ordinárias**” e “**Fundo**”, respectivamente), administrado pela GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 913, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 6.819, de 17 de maio de 2002, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“**Administrador**”) e gerido 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), 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:

- (i) o Fundo e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (ii) foram disponibilizados pelo Fundo, o Administrador e Gestor os documentos que consideram relevantes para a Oferta;
- (iii) além dos documentos a que se refere o item (ii) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos ao Fundo, o Administrador e ao Gestor;
- (iv) o Administrador confirmou ter disponibilizado, com veracidade, consistência, qualidade e suficiência, todos os documentos e prestado todas as informações consideradas relevantes sobre seus negócios para análise do Coordenador Líder e de seu assessor legal, com o fim de permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta;
- (v) o Administrador e o Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do prospecto da Oferta (“**Prospecto**”), diretamente e por meio do seu assessor legal;
- (vi) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes,





permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, que integram o Prospecto, inclusive suas respectivas atualizações, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, respondendo pela falta de diligência ou omissão.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, e conterà, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Novas Cotas Ordinárias do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) o Prospecto, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

Rio de Janeiro, 17 de janeiro de 2020.

---

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

*Coordenador Líder*

Nome: **FABRÍCIO CUNHA DE ALMEIDA**  
Cargo: **Diretor**

Nome: **BERNARDO AMARAL BOTELHO**  
Cargo: **Diretor**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS  
Rua Sete de Setembro, 111/2-5º a 23-34 Andares - Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP: 20050-901 - Brasil  
Tel.: (21) 3554-8686 - www.cvm.gov.br

ANEXO 39-V  
Informe Anual

Versão: 1.0

Dados Gerais

*Nome do Fundo:		XP HOTÉIS - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	
*CNPJ do Fundo:	18.308.516/0001-63	*Data de Funcionamento:	15/04/2016
*Público Alvo:	Investidor Qualificado	Código ISIN:	BRVREHCTF005
*Quantidade de cotas emitidas:	3.737.642,0000	*Fundo Exclusivo:	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
*Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar:	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não		
Classificação autorregulação: <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não			
*Mandato:	Renda	*Segmento de Atuação:	Hotel
		*Tipo de Gestão:	Ativa
*Prazo de Duração:	Indeterminado	Data do Prazo de Duração:	
*Encerramento do exercício social:	31/12	*Mercado de negociação das cotas:	<input checked="" type="checkbox"/> Bolsa <input checked="" type="checkbox"/> MBO <input type="checkbox"/> MB
*Entidade administradora de mercado organizado:	<input type="checkbox"/> BM&FBOVESPA <input checked="" type="checkbox"/> CETIP	*CNPJ do Administrador:	27.652.684/0001-62
*Nome do Administrador:	GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.		
Endereço			
*Logradouro:	Rua Candelária	*N:	65
		Compl.:	Salas 1701 e 1702
*Cidade:	Rio de Janeiro	*Bairro:	Centro
*UF:	RJ	*CEP:	20091-020
*Telefones:	(11) 3206-8340	(11) 3206-8888	
*Site:	<a href="http://www.gerafuturo.com.br">www.gerafuturo.com.br</a>	*E-mail:	<a href="mailto:middleadmint@genialinvestimentos.com.br">middleadmint@genialinvestimentos.com.br</a>
*Competência:	11/2019		



5. **Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:**  
 Entregar como documento anexo (em formato PDF).

Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII			
6. Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
Pullman Ibirapuera	201.795.100,71	SIM	0,00%
Habrasnet (Ibis Paraiso)	35.237.034,34	SIM	0,00%
Hsul Garibaldi Flat	5.143.256,95	SIM	0,00%
Hsul POA Flat	4.200.000,00	SIM	0,00%
Ibis Bud Blumenau	4.912.623,87	SIM	0,00%
Ibis Budget Ctba	1.300.000,00	SIM	0,00%
IbisBudget Ctba Aero	2.400.000,00	SIM	0,00%
Ibis Canoas	2.000.000,00	SIM	0,00%
Ibis Chapecó	4.200.000,00	SIM	0,00%
Ibis Foz do Iguaçu	2.500.000,00	SIM	0,00%
Ibis Londrina	3.900.000,00	SIM	0,00%
Ibis Expo	98.360.464,17	SIM	0,00%
Novotel Curitiba	14.500.000,00	SIM	0,00%
Novotel POA Aero	4.800.000,00	SIM	0,00%

Adicionar Linha

6.1 **Crêrrios utilizados na referida avaliação**  
 Os valores justos dos ativos imobiliários foi atualizado através de laudo elaborado por terceiro contratado datado de 30 de setembro de 2018. Para definição do Valor Justo dos ativos foi utilizado o critério de rentabilidade futura, utilizando o método de fluxo de caixa descontado e valor presente, o qual contempla o Fluxo de Caixa Livre para o Acionista - FCFE (Free Cash Flow to Equity), utilizando-se como taxa de desconto o desempenho, perspectivas e características de cada Hotel.

Nota:

1. A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII.



12 - Remuneração			
12.1 - Representantes de cotistas			
<b>Representante 1</b>			
Nome			Estado
CPF			E-mail
Profissão			Formação Acadêmica
Forma de remuneração (conforme definida em Assembleia)			
Valor pago no ano de referência (R\$)			% sobre o patrimônio controlado
% sobre o patrimônio a valor de mercado			Quantidade de cotas detidas do FI
Quantidade de cotas do FI compradas no período			Quantidade de cotas do FI vendidas no período
Data da eleição em Assembleia Geral			Término do Mandato
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>			
Nome da empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Adicionar Linha			
<b>Relação de fundos em que exerce a função de Representante de Cotistas</b>			
Data da eleição em Assembleia Geral		Término do mandato	
Adicionar Linha			
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>			
Evento	Descrição		
Qualquer condenação criminal			
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			
<b>Representante 2</b>			
Nome			Estado
CPF			E-mail
Profissão			Formação Acadêmica
Forma de remuneração (conforme definida em Assembleia)			
Valor pago no ano de referência (R\$)			% sobre o patrimônio controlado
% sobre o patrimônio a valor de mercado			Quantidade de cotas detidas do FI
Quantidade de cotas do FI compradas no período			Quantidade de cotas do FI vendidas no período
Data da eleição em Assembleia Geral			Término do Mandato
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>			
Nome da empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Adicionar Linha			
<b>Relação de fundos em que exerce a função de Representante de Cotistas</b>			
Data da eleição em Assembleia Geral		Término do mandato	
Adicionar Linha			
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>			
Evento	Descrição		
Qualquer condenação criminal			
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			
<b>Representante 3</b>			
Nome			Estado
CPF			E-mail
Profissão			Formação Acadêmica
Forma de remuneração (conforme definida em Assembleia)			
Valor pago no ano de referência (R\$)			% sobre o patrimônio controlado
% sobre o patrimônio a valor de mercado			Quantidade de cotas detidas do FI
Quantidade de cotas do FI compradas no período			Quantidade de cotas do FI vendidas no período
Data da eleição em Assembleia Geral			Término do Mandato
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>			
Nome da empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Adicionar Linha			
<b>Relação de fundos em que exerce a função de Representante de Cotistas</b>			
Data da eleição em Assembleia Geral		Término do mandato	
Adicionar Linha			
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>			
Evento	Descrição		
Qualquer condenação criminal			
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			
<b>Representante 4</b>			
Nome			Estado
CPF			E-mail
Profissão			Formação Acadêmica
Forma de remuneração (conforme definida em Assembleia)			
Valor pago no ano de referência (R\$)			% sobre o patrimônio controlado
% sobre o patrimônio a valor de mercado			Quantidade de cotas detidas do FI
Quantidade de cotas do FI compradas no período			Quantidade de cotas do FI vendidas no período
Data da eleição em Assembleia Geral			Término do Mandato
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>			
Nome da empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Adicionar Linha			
<b>Relação de fundos em que exerce a função de Representante de Cotistas</b>			
Data da eleição em Assembleia Geral		Término do mandato	
Adicionar Linha			
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>			
Evento	Descrição		
Qualquer condenação criminal			
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			
<b>Representante 5</b>			
Nome			Estado
CPF			E-mail
Profissão			Formação Acadêmica
Forma de remuneração (conforme definida em Assembleia)			
Valor pago no ano de referência (R\$)			% sobre o patrimônio controlado
% sobre o patrimônio a valor de mercado			Quantidade de cotas detidas do FI
Quantidade de cotas do FI compradas no período			Quantidade de cotas do FI vendidas no período
Data da eleição em Assembleia Geral			Término do Mandato
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>			
Nome da empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Adicionar Linha			
<b>Relação de fundos em que exerce a função de Representante de Cotistas</b>			
Data da eleição em Assembleia Geral		Término do mandato	
Adicionar Linha			
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>			
Evento	Descrição		
Qualquer condenação criminal			
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			

12.2 Diretor Responsável pelo FIL			
Nome:	GUILHERME CHARNAUX GRUMSER	Idade:	
CPF:	023.406.007-74	E-mail:	
Profissão:	Diretor	Formação Acadêmica:	Economista
Data de início na função:	04/11/2014	Quantidade de cotas detidas do FIL:	0,00
Quantidade de cotas do FIL compradas no período:	0,00	Quantidade de cotas do FIL vendidas no período:	0,00
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos			
Nome da empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Grupo Brasil Plural	10/2009 à 10/2014	Senior Partner	Diretor responsável
			<a href="#">Adicionar Linha</a>
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos			
Evento	Descrição		
Qualquer condenação criminal	N/A		
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	N/A		



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

