

PROSPECTO PRELIMINAR DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO XP JHSF REAL ESTATE US FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA - INVESTIMENTO NO EXTERIOR

CNPJ/ME nº 41.687.480/0001-98

Classificação ABVCAP|ANBIMA: Diversificado Tipo 3
Código ISIN: BR09F7CTF007
Registro da Oferta de Cotas na CVM: [●]

O XP JHSF REAL ESTATE US FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA - INVESTIMENTO NO EXTERIOR, fundo de investimento em participações constituído nos termos da Instrução CVM 578, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 41.687.480/0001-98 ("Fundo"), realiza, com a intermediação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Trilhos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de Coordenador Líder, sua segunda emissão e distribuição pública primária de, inicialmente, 500.000 (quinhentas mil) cotas de classe e série única ("Segunda Emissão" e "Cotas", respectivamente), com valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) ("Preço de Emissão"), totalizando um valor de emissão de, inicialmente:

R\$500.000.000,00

(quinhentos milhões de reais)

considerando o Preço de Emissão

A oferta das Cotas será realizada sob o regime de melhores esforços de colocação, exclusivamente no Brasil, em conformidade com a Instrução CVM 400 ("Oferta").

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da Segunda Emissão equivalente a 25.000 (vinte e cinco mil) Cotas, totalizando R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões), considerando o Preço de Emissão para a Oferta. Além disso, no âmbito da Oferta, cada investidor da Oferta deverá subscrever o montante mínimo de 100 (cem) Cotas, totalizando um montante mínimo de investimento por investidor de R\$100.000,00 (cem mil reais), considerando o Preço de Emissão ("Aplicação Mínima Inicial").

Nos termos do Artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 100.000 (cem mil) Cotas ("Cotas Adicionais"), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder. As Cotas Adicionais poderão ser emitidas pelo Fundo sem a necessidade de novo pedido de registro da oferta à CVM ou modificação dos termos da Segunda Emissão ou da Oferta. As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação, exclusivamente no Brasil.

O Fundo é gerido pela XP Vista Asset Management Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98 ("Gestora") e administrado pela BRL Trust Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 23.025.053/0001-62 ("Administradora").

O Fundo foi constituído por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Verde Vale Fundo de Investimento em Participações Multistratégia Investimento no Exterior", celebrado em 06 de abril de 2021 pela Administradora. Esta Segunda Emissão e a Oferta foram aprovadas por meio do "Instrumento Particular de Alteração do XP JHSF Real Estate US Fundo de Investimento em Participações Multistratégia - Investimento no Exterior" celebrado em 10 de agosto de 2021.

A Oferta destina-se exclusivamente a Investidores Profissionais (conforme definidos neste Prospecto Preliminar) que sejam domiciliados, residentes ou tenham sede, conforme o caso, no Brasil. A Oferta não será dirigida à Entidades Fechadas de Previdência Complementar (EFPC) e os Regimes Próprios de Previdência Social (RPPS).

O Fundo é regido por seu regulamento, anexo ao presente Prospecto Preliminar ("Regulamento"), e pela regulação e autorregulação aplicáveis.

O Fundo terá prazo de duração de 6 (seis) anos, contados da data de início das atividades do Fundo, nos termos do Regulamento, podendo ser prorrogado por 2 (dois) períodos consecutivos e adicionais de 1 (um) ano cada, sendo que a primeira prorrogação dependerá de decisão exclusiva da Gestora comunicada à Administradora e a segunda prorrogação, caso tenha ocorrida a primeira, dependerá de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo tem por objetivo buscar a obtenção de ganhos de capital mediante a valorização das Cotas do Fundo, por meio da aplicação em Ativos Alvo, observada a Política de Investimento (conforme definidos no Regulamento).

NO ÂMBITO DA OFERTA, AS COTAS NÃO SERÃO DEPOSITADAS PARA DISTRIBUIÇÃO NO MERCADO PRIMÁRIO DE BOLSA OU NEGOCIAÇÃO EM MERCADO SECUNDÁRIO DE BOLSA. SEM PREJUÍZO, AS COTAS PODERÃO SER REGISTRADAS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO DE BALCÃO ADMINISTRADO PELA B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3"), POR MEIO DO MÓDULO DE DISTRIBUIÇÃO DE ATIVOS - MDA E PELO SISTEMA FUNDOS21, AMBOS OPERACIONALIZADOS PELA B3. ENQUANTO AS COTAS NÃO ESTIVEREM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO EM MERCADO ORGANIZADO, TODA E QUALQUER TRANSFERÊNCIA DE COTAS A TERCEIROS ESTARÁ SUJEITA À (I) OBSERVÂNCIA DO DISPOSTO NO REGULAMENTO E NA REGULAMENTAÇÃO VIGENTE E (II) APROVAÇÃO PRÉVIA, POR ESCRITO, DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA.

Os Investidores devem ler cuidadosamente este Prospecto Preliminar e o Regulamento do Fundo na íntegra, em especial a seção "FATORES DE RISCO", nas páginas 48 a 63 deste Prospecto Preliminar. Ainda que a Administradora e a Gestora mantenham sistema de gerenciamento de riscos da carteira de Investimentos do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e, consequentemente, para o Cotista. Além disso, qualquer rentabilidade que venha a ser obtida pelo Fundo não representará garantia de rentabilidade futura.

O FUNDO COBRARÁ UMA TAXA DE PERFORMANCE CORRESPONDENTE A 20% (VINTE POR CENTO) INCIDENTE SOBRE A DIFERENÇA POSITIVA ENTRE AS DISTRIBUIÇÕES REALIZADAS AOS COTISTAS DEPUIS DAS CONTRIBUIÇÕES TOTAL DE CAPITAL AJUSTADAS PELO RETORNO PREFERENCIAL, OBSERVADO (I) QUE NÃO SERÁ DEVIDA TAXA DE PERFORMANCE CASO AS DISTRIBUIÇÕES NÃO REPRESENTEM MONTANTE EQUIVALENTE AS CONTRIBUIÇÕES TOTAL DE CAPITAL AJUSTADO PELO RETORNO PREFERENCIAL; E (II) OS PROCEDIMENTOS DE CÁLCULO E DISTRIBUIÇÃO PREVISTOS NO ITEM 3.14 DESTES PROSPECTO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O TÓPICO "TAXA DE PERFORMANCE" NA PÁGINA 25 DESTES PROSPECTO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTO PRELIMINAR QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTES PROSPECTO PRELIMINAR E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

Todo Cotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio de termo de ciência de risco e adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar deste Prospecto Preliminar e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira, da Taxa de Administração devida à Administradora e à Gestora e demais encargos do Fundo, da Taxa de Performance devida à Gestora, conforme aplicável, conforme definições neste Prospecto Preliminar e no Regulamento, dos riscos associados ao seu investimento no Fundo e da possibilidade de variação e perda no patrimônio líquido do Fundo e, consequentemente, de perda, parcial ou total, do capital investido.

O Fundo somente poderá operar no mercado de derivativos nas modalidades autorizadas pela Instrução CVM 578, conforme previstas no Regulamento. Tais estratégias de derivativos, da forma como são adotadas, podem resultar em perdas patrimoniais para os Cotistas.

OS INVESTIDORES DEVEM LER COM ATENÇÃO A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 48 A 63 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.

NÃO HÁ GARANTIAS DE QUE O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO QUANDO DA AMORTIZAÇÃO E/OU RESGATE DE SUAS COTAS SERÁ O MAIS BENEFÍCIO DENTRE OS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA VIGENTE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO E AO FUNDO, VER SEÇÃO "TRIBUTAÇÃO", NAS PÁGINAS 64 A 66, DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO DA ABVCAP/ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA OS FUNDOS DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES E FUNDOS DE INVESTIMENTO EM EMPRESAS EMERGENTES, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS PELA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTES FUNDOS NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, DA ABVCAP OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA SUA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS. O SELO ANBIMA INCLUIDO NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. O RETORNO PREFERENCIAL PREVISTO NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU QUALQUER FORMA DE GARANTIA AOS INVESTIDORES. O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA DO FUNDO, DA GESTORA OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

NÃO SERÁ DEVIDA PELO FUNDO, PELA ADMINISTRADORA E/OU PELA GESTORA QUALQUER INDENIZAÇÃO, MULTA OU PENALIDADE DE QUALQUER NATUREZA, CASO O FUNDO NÃO ALCANCE O RETORNO PREFERENCIAL OU CASO OS COTISTAS SOFRAM QUALQUER PREJUÍZO RESULTANTE DE SEU INVESTIMENTO 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, DA SUA ADMINISTRADORA, DA SUA GESTORA, DE SEU OBJETIVO E DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS VALORES MOBILIÁRIOS E DEMAIS ATIVOS QUE INTEGRARÃO SUA CARTEIRA OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 11 DE AGOSTO DE 2021, ESTANDO A LIQUIDAÇÃO DA OFERTA SUJEITA À PRÉVIA APROVAÇÃO E REGISTRO DA CVM. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO A COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER E DA CVM.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, a Segunda Emissão, a Oferta e este Prospecto Preliminar poderão ser obtidos junto à Administradora, à Gestora e/ou à CVM.



Fundo de acordo com o Código da ABVCAP/ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento em Participações e Fundos de Investimento em Empresas Emergentes.

COORDENADOR LÍDER

ADMINISTRADORA

GESTORA



BRL TRUST
INVESTIMENTOS

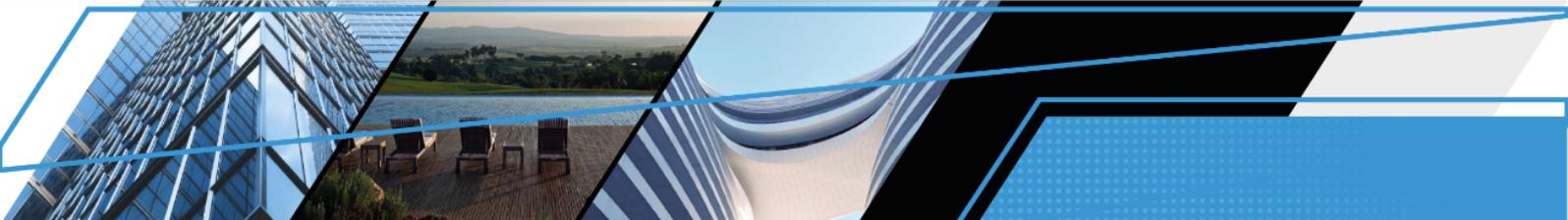


asset
management

A data deste Prospecto Preliminar é 03 de novembro de 2021



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



SUMÁRIO

1. DEFINIÇÕES	1
2. SUMÁRIO DA OFERTA	14
2.1. Sumário das características da Oferta.....	14
3. SUMÁRIO DO FUNDO	21
3.1. Forma de Condomínio	21
3.2. Regras Aplicáveis.....	21
3.3. Classificação Código ABVCAP ANBIMA	21
3.4. Prazo de Duração.....	21
3.5. Público Alvo	21
3.6. Objetivo do Fundo	21
3.7. Política de Investimento	21
3.8. Ambiente de Negociação.....	22
3.9. Características das Cotas	23
3.10. Direito de Preferência	23
3.11. Novas Emissões de Cotas.....	23
3.12. Remuneração da Administradora	23
3.13. Taxa de Administração	24
3.14. Taxa de Performance	25
3.15. Taxa de Performance Antecipada	25
3.16. Distribuições	26
3.17. Encargos do Fundo.....	26
3.18. Assembleia Geral de Cotista	28
3.19. Liquidação do Fundo	31
3.20. Informações aos Cotistas e à CVM; Ato ou Fato Relevantes.....	32
3.21. Arbitragem	32
3.22. Principais Fatores de Risco do Fundo	32
4. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO	34
4.1. Informações sobre as Partes	34
5. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA.....	35
5.1. Termos e Condições da Oferta	35
6. FATORES DE RISCO.....	48
6.1. Riscos relacionados ao Fundo e às Cotas.....	48
6.2. Riscos relacionados ao setor econômico.....	56
6.3. Riscos relacionados aos ativos do Fundo	57
6.4. Riscos relacionados à Oferta.....	59
7. TRIBUTAÇÃO	64
7.1. Tributação	64
8. PUBLICIDADE E OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES	68
8.1. Publicidade	68
8.2. Disponibilização do Prospecto Preliminar.....	68
9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA	70
9.1. Relacionamento.....	70



10. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	71
11. BREVE HISTÓRICO DO COORDENADOR LÍDER, DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS	84
11.1. Breve histórico da Administradora, do Custodiante e do Escriturador.....	84
11.2. Breve histórico da Gestora	84
11.3. Breve histórico do Coordenador Líder.	86
11.4. Breve histórico da JHSF Internacional.....	87
ANEXOS	89
ANEXO I INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO	91
ANEXO II ATO ÚNICO DA ADMINISTRADORA QUE APROVOU A OFERTA	95
ANEXO III ATO ÚNICO DA ADMINISTRADORA QUE APROVOU A VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO.....	99
ANEXO IV DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER.....	153
ANEXO V DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA.....	157



1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições. Para os fins deste Prospecto Preliminar, os termos e expressões em letra maiúscula aqui utilizados terão os respectivos significados atribuídos a eles abaixo.

Outros termos e expressões contidos neste Prospecto Preliminar que não tenham sido definidos nesta Seção terão os respectivos significados que lhes são atribuídos no Regulamento.

ABVCAP	significa a Associação Brasileira de Private Equity e Venture Capital.
Administradora	significa a BRL Trust Investimentos Ltda. , com sede no município e estado de São Paulo, Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob o nº 23.025.053/0001-62, devidamente autorizada pela CVM a exercer profissionalmente a atividade de administração de carteiras valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 14.796, de 30 de dezembro de 2015.
ANBIMA	significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Anúncio de Encerramento	significa o anúncio informando o encerramento e o resultado da Oferta, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora e da CVM, nos termos dos Artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.
Anúncio de Início	significa o anúncio de início da Oferta, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora e da CVM, nos termos dos Artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400.
Aplicação Mínima Inicial	significa o valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no âmbito da Oferta, que será de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) considerando o Preço de Emissão, correspondente a 100 (cem) Cotas, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido na hipótese prevista na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada", na página 36 deste Prospecto Preliminar.
Assembleia Geral de Cotistas	significa a reunião dos Cotistas em assembleia geral, ordinária ou extraordinária.



Ativos Alvo	significam os valores mobiliários de emissão do Fundo Alvo.
Ativos Investidos	significam os valores mobiliários de emissão do Fundo Alvo que venham a ser adquiridos ou subscritos pelo Fundo, ou que venham a ser atribuídos ao Fundo.
Aviso ao Mercado	significa o Aviso ao Mercado de Distribuição Pública das Cotas da Segunda Emissão do Fundo, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora e da CVM, o qual antecede o Anúncio de Início, nos termos do Artigo 53 da Instrução CVM 400.
B3	significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Capital Autorizado	significa o limite até o qual a Gestora poderá, a seu exclusivo critério, e caso entenda pertinente para fins do cumprimento da Política de Investimento do Fundo, deliberar e instruir a Administradora a realizar a emissão de novas cotas do Fundo sem a necessidade de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas. O Capital Autorizado do Fundo está limitado ao montante de R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), devendo ser considerado para fins de cálculo desse limite a totalidade do Capital Subscrito pelos Cotistas existentes e pelos Cotistas das novas classes de Cotas que venham a ser emitidas pelo Fundo nos termos do Regulamento, incluindo, mas não se limitando, o Capital Subscrito no âmbito desta Segunda Emissão, considerando também eventual exercício de Opção de Lote Adicional.
Capital Integralizado	significa o valor total nominal em reais aportado pelos Cotistas no Fundo.
Capital Subscrito	significa a soma do valor constante dos Pedidos de Reserva firmados por cada investidor do Fundo, a título de subscrição de cotas, independentemente de sua efetiva integralização.
Carteira	significa o conjunto de ativos componentes da carteira de investimentos do Fundo.
Classificação ABVCAP ANBIMA	significa a classificação do Fundo, nos termos do Código ABVCAP ANBIMA.



CNPJ	significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica mantido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil do Ministério da Economia.
Código ABVCAP ANBIMA	significa o Código ABVCAP ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para o Mercado de Fundo de Investimentos em Participações e Fundo de Investimentos em Empresas Emergentes.
Código Civil	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Compromisso de Investimento e Boletim de Subscrição	significa o “Compromisso de Subscrição e Integralização de Cotas do XP JHSF Real Estate US Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia – Investimento no Exterior”, a ser celebrado entre o Fundo, a Administradora e cada Cotista no momento da subscrição das Cotas.
Comunicado de Encerramento	significa o comunicado de encerramento da Oferta Restrita da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo enviado à CVM, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476.
Conflito de Interesses	significa toda matéria, operação, contratação ou situação que possa proporcionar vantagens ou benefícios (i) a um determinado Cotista ou grupo de Cotistas, (ii) a representantes e prepostos de um determinado Cotista ou grupo de Cotistas, (iii) à Administradora, (iv) à Gestora, (v) a pessoas que participem direta ou indiretamente da gestão dos Ativos Investidos com influência na efetiva gestão e/ou definição de suas políticas estratégicas, ou (vi) a terceiros que porventura tenha algum tipo de interesse com a matéria em pauta, da operação ou da situação em questão, ou que dela possa se beneficiar, de maneira conflitante com o melhor interesse do Fundo e da totalidade dos Cotistas do Fundo, sem prejuízo do disposto no Artigo 44 da Instrução CVM 578.
Contrato de Distribuição	significa o “Contrato de Distribuição de Cotas, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, das Cotas da 2ª Emissão do XP JHSF Real Estate US Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia – Investimento no Exterior”, celebrado entre o Fundo, a Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder.
Contrato de Gestão	significa o “Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento”, celebrado entre a Administradora e a Gestora que



prevê os direitos e obrigações relacionados à gestão da Carteira do Fundo pela Gestora.

Contribuição de Capital

significada cada integralização de Cotas realizada pelos Cotistas, sendo este montante expresso em Reais, cuja parcela efetivamente paga deverá ser convertida em Dólar pela taxa de câmbio efetiva contratada para a sua remessa para o Fundo Alvo no exterior.

Contribuições Total de Capital

significa a totalidade das Contribuições de Capital realizadas pelos Cotistas.

Coordenador Líder ou XP Investimentos

significa a **XP Investimentos Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201, CEP 22.440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04.

Cotas

significam as Cotas de classe e série única de emissão do Fundo, que representam frações ideais do patrimônio do Fundo, nominativas e escriturais, emitidas pelo Fundo no âmbito da desta Segunda Emissão.

Cotas Adicionais

significa o montante de até 100.000 (cem mil) Cotas de emissão do Fundo, correspondente a até 20% (vinte por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada pelo Fundo. As cotas adicionais poderão ser emitidas pelo Fundo, nas mesmas condições das Cotas objeto da Oferta, a critério da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Segunda Emissão e da Oferta, nos termos do Artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400. As Cotas Adicionais, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Cotas Adicionais, caso venham a ser emitidas, os mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a distribuição de tais Cotas Adicionais também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional.



Cotas da Primeira Emissão	significam as cotas classe A da 1ª (primeira) emissão do Fundo.
Cotistas	significam os titulares das Cotas.
CrITÉRIOS de RestituiÇÃO de Valores	significa quaisquer valores restituídos aos Investidores no âmbito da Oferta, nos termos deste Prospecto Preliminar, os quais serão devolvidos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, do anúncio de retificação ou da data de revogação de aceitação à Oferta, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sem reembolso de eventuais custos incorridos e com dedução, caso incidentes, dos valores relativos aos tributos ou taxas (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, o IOF/Câmbio e quaisquer tributos que venham a ser criados e/ou aqueles cuja alíquota atualmente equivalente a zero venha ser majorada).
Custodiante	significa a BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. , instituição com sede no município e estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, quando atuando na qualidade de custodiante do Fundo.
CVM	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Início do Fundo	significa a data de início das atividades do Fundo, a qual corresponderá à data da primeira integralização de Cotas da Primeira Emissão.
Data de Liquidação	significa a data de 07 de dezembro de 2021, na qual as Cotas serão subscritas e integralizadas pelo Preço de Emissão Ajustado, conforme descrito no item 5.1.14 deste Prospecto Preliminar.
Data de Liquidação da Primeira Emissão	significa a data de liquidação da 1ª (primeira) emissão de Cotas, as quais foram distribuídas publicamente com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, ocorrida em 13 de outubro de 2021.
Data do Fechamento Final	significa data na qual ocorrerá a última formalização de novas subscrições de Cotas no âmbito da Oferta de Cotas da Segunda Emissão.

**Dia Útil**

significa qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dia Útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

Direitos ou Obrigações Sobreviventes

significam quaisquer direitos e as obrigações contratuais principais e acessórias, parcelas a receber, *earn-outs*, contingências ativas e passivas, valores mantidos pelo Fundo para fazer frente a tais contingências passivas, valores em contas *escrow* ou vinculadas e valores a indenizar pelo Fundo relativamente a desinvestimentos do Fundo, os quais, ao final do Prazo de Duração, não tenham seus prazos contratuais ou de prescrição e/ou decadência legalmente transcorridos. Nesta hipótese, a Gestora não fará jus a qualquer Remuneração da Gestora devida pelo Fundo, sem prejuízo do pagamento da Remuneração da Administradora à Administradora.

Distribuições

significam os valores a serem distribuídos pelo Fundo aos Cotistas e/ou à Gestora, conforme previsto no Regulamento e descritos no item 3.16, na página 26 deste Prospecto Preliminar.

Dólar

significa a moeda oficial dos Estados Unidos.

Escriturador

significa o Custodiante, na qualidade de escriturador das Cotas do Fundo.

Equipe-Chave da Gestora

significa a equipe de profissionais chave da Gestora responsável pelo acompanhamento das atividades do Fundo, a qual estará descrita no Compromisso de Investimento e Boletim de Subscrição. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco", em especial o Fator de Risco "Risco de saída de profissionais da Equipe-Chave da Gestora" na página 59 deste Prospecto Preliminar.

Fundo

significa o **XP JHSF Real Estate US Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia – Investimento no Exterior**.

FGC

significa o Fundo Garantidor de Créditos.

FGV

significa a Fundação Getúlio Vargas.



FIP	significam os Fundos de Investimento em Participações constituídos de acordo com a Instrução CVM 578.
Fundo Alvo	significa o fundo XP JHSF Real Estate I LP constituído sob a forma de <i>Limited Partnership</i> , existente de acordo com as leis das Ilhas Cayman, cuja gestão é realizada pela XP JHSF Genpar I, instituição do grupo da Gestora, que tem como objetivo investir, direta ou indiretamente, em ativos imobiliários no exterior que tenham a participação da JHSF Global Investments Limited (ou de qualquer de suas controladas) na qualidade de desenvolvedora, administradora, gestora, controladora e/ou investidora. Mais informações sobre o Fundo Alvo podem ser encontradas no item 10.1.1. deste Prospecto.
Gestora	significa a XP Asset Management Ltda. , inscrita no CNPJ/ME sob nº 16.789.525/0001-98, com sede no Município e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 30º andar, Torre Sul, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013, empresa especializada contratada pelo Fundo para prestar serviços de gestão.
Instrução CVM 400	significa a Instrução nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, editada pela CVM, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário.
Instrução CVM 476	significa a Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, editada pela CVM, que dispõe sobre as ofertas públicas com esforços restritos de colocação.
Instrução CVM 578	significa a Instrução nº 578, de 30 de agosto de 2016, conforme alterada, editada pela CVM, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento em participações.
Instrução CVM 579	significa a Instrução nº 579, de 30 de agosto de 2016, conforme alterada, editada pela CVM, que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações contábeis dos fundos de investimento em participações.



Instrumento de Alteração do Fundo

significa o “Instrumento Particular de Alteração do XP JHSF Real Estate US Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia – Investimento no Exterior”, datado de 10 de agosto de 2021, que (i) aprovou a Segunda Emissão e a Oferta, e (ii) aprovou a contratação do Coordenador Líder para realizar a distribuição das Cotas da Segunda Emissão.

Investidores

significam os Investidores Profissionais.

Investidor Profissional

significam os investidores definidos no Artigo 11 da Resolução CVM 30.

IOF

significa o imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro ou relativas a títulos ou valores mobiliários previsto no Artigo 153, inciso V, da Constituição Federal de 1988 e disciplinado pela legislação complementar.

IPCA

significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo do 2º (segundo) mês imediatamente anterior ao mês de referência, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.

IR

significa o imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza previsto no Artigo 153, inciso III, da Constituição Federal de 1988 e disciplinado pela legislação complementar.

JHSF

Significa, em conjunto, as sociedades do grupo JHSF, incluindo a JHSF Participações S.A. e suas subsidiárias e controladas

Justa Causa

significa exclusivamente com relação à Gestora, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) comprovada negligência grave, má-fé ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres e ao cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento; (ii) comprovada fraude no cumprimento de suas obrigações nos termos do Regulamento; e (iii) descredenciamento da Gestora para o exercício da atividade de gestão de carteira de valores mobiliários, conforme o caso, em quaisquer das hipóteses “(i)” a “(iii)” acima, após sentença arbitral final ou sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, sendo certo que, no caso descrito no



item “(iii)”, será considerada uma decisão final e irrecurável aquela proferida pelo Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional.

Lei da Liberdade Econômica

significa a Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, que alterou o Código Civil e outras normas com o objetivo de facilitar a realização de negócios no Brasil.

Montante Total da Oferta

significa a subscrição da quantidade de, inicialmente, 500.000 (quinhentas mil) Cotas, totalizando o montante total de, inicialmente, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), considerando o Preço de Emissão, sem considerar as Cotas Adicionais.

Montante Mínimo da Oferta

significa a subscrição da quantidade mínima de 25.000 (vinte e cinco mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), considerando o Preço de Emissão, para a manutenção da Oferta.

Oferta

significa a distribuição pública de Cotas do Fundo, nos termos deste Prospecto Preliminar, realizada nos termos da Instrução CVM 400.

Oferta Pública

significa uma oferta pública de Cotas realizada nos termos da Instrução CVM 400.

Oferta Restrita

significa a distribuição pública com esforços restritos de colocação de Cotas do Fundo, realizada nos termos da Instrução CVM 476.

Opção de Lote Adicional

significa a possibilidade de, em caso de excesso de demanda pelas Cotas no âmbito da Segunda Emissão, a critério da Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, distribuir um volume adicional de até 20% (vinte por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada, sem a necessidade de nova aprovação ou novo registro perante a CVM, nos termos do Artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400. As Cotas decorrentes da Opção de Lote Adicional poderão ser emitidas, total ou parcialmente, durante o Período de Colocação, nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta, sendo que a distribuição das Cotas Adicionais também será conduzida sob regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder.

Outros Ativos

significa, em conjunto, (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) títulos de renda fixa de



emissão de instituições financeiras, inclusive aqueles emitidos pela Administradora, Gestora, Custodiante e/ou por suas sociedades ligadas; (iii) operações compromissadas, de acordo com a regulamentação específica do Conselho Monetário Nacional; e/ou (iv) cotas de fundos de investimento e/ou cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, inclusive aqueles administrados e/ou geridos pela Administradora, Gestora, Custodiante e/ou suas sociedades ligadas.

Patrimônio Inicial Mínimo

significa o patrimônio líquido inicial mínimo estabelecido para funcionamento do Fundo, no valor de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).

Patrimônio Líquido

significa o patrimônio líquido do Fundo, constituído pelo resultado da soma do disponível, do valor da Carteira e dos valores a receber, subtraídas as exigibilidades.

Pedido de Reserva

significa o pedido, feito por meio de formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, por meio do qual cada investidor, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas fará reserva em relação às Cotas ofertadas, durante o Período de Reserva, observada a Aplicação Mínima Inicial, bem como atestará sua condição de Investidor Profissional e se é ou não Pessoa Vinculada.

Período de Colocação

significa o período de 6 (seis) meses a contar do Anúncio de Início da Oferta, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400, durante o qual o Coordenador Líder realizará a colocação das Cotas, conforme previsto no item "Sumário das Características da Oferta", a partir da página 14 deste Prospecto Preliminar. A distribuição das Cotas será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início.

Período de Investimento

significa o período de 3 (três) anos contados da Data de Início do Fundo para a realização de investimentos pelo Fundo nos Ativos Alvo, nos termos do Regulamento, podendo seu término ser antecipado, a exclusivo critério da Gestora.

Período de Desinvestimento

significa o período de desinvestimento do Fundo, que se iniciará no primeiro Dia Útil seguinte ao término do Período de Investimento.



Período de Reserva

tem o significado estabelecido no item “Sumário das características da Oferta”, a partir da página 14 deste Prospecto Preliminar.

Pessoas Vinculadas

significa, para os fins desta Oferta, os Investidores Profissionais que sejam nos termos do Artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada, e do Artigo 55 da Instrução CVM 400, os Investidores que sejam: (i) controladores ou administradores do Fundo, da Gestora, da Administradora ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) administradores ou controladores do Coordenador Líder, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionado à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

Política de Investimento

significa a política de investimentos do Fundo, conforme Capítulo V – Política de Investimento e Composição e Diversificação da Carteira do Regulamento.

Prazo de Duração

significa o prazo de duração do Fundo, que será de 6 (seis) anos, contados da Data de Início do Fundo, sendo que primeira prorrogação dependerá de decisão exclusiva da Gestora comunicada à Administradora e a segunda prorrogação, caso tenha ocorrido a primeira, dependerá de deliberação da Assembleia Geral de



Cotistas.

Preço de Emissão	significa o preço de emissão e subscrição das Cotas da Segunda Emissão, o qual será de R\$1.000,00 (mil reais) por Cota.
Preço de Emissão Ajustado	significa o Preço de Emissão corrigido pro rata temporis pela taxa de 8,5% (oito vírgula cinco por cento) ao ano no período compreendido entre a Data de Liquidação da Primeira Emissão e a Data de Liquidação.
Segunda Emissão	significa a presente segunda emissão de Cotas do Fundo.
Prospecto Definitivo	significa o "Prospecto Definitivo de Distribuição Pública das Cotas da Segunda Emissão do XP JHSF Real Estate US Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia – Investimento no Exterior", a ser disponibilizado após a obtenção do registro da Oferta na CVM.
Prospecto Preliminar	significa este "Prospecto Preliminar de Distribuição Pública das Cotas da Segunda Emissão do XP JHSF Real Estate US Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia – Investimento no Exterior".
Reais	significa a moeda oficial do Brasil.
Regulamento	significa o regulamento do Fundo.
Remuneração da Administradora	significa a remuneração devida pelo Fundo à Administradora pelos serviços de administração fiduciária, custódia, escrituração, tesouraria e controladoria, nos termos do artigo 20 do Regulamento.
Remuneração da Gestora	Significa, sem prejuízo da Taxa de Performance, a remuneração devida pelo Fundo à Gestora pelos serviços de gestão de recursos, nos termos do artigo 21 do Regulamento.
Resolução CVM 30	significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, editada pela CVM, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente e revoga a Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013.



Retorno Preferencial

significa o retorno preferencial alvo do Fundo, correspondente a 7% (sete por cento) ao ano, calculado desde cada Contribuição de Capital.

Suplemento

significa cada suplemento do Regulamento, os quais serão oportunamente consolidados para descrever as características específicas de cada emissão de Cotas, cujos termos e condições serão estabelecidos de acordo com o modelo constante no Regulamento.

Taxa de Administração

tem o significado atribuído na página 24 deste Prospecto Preliminar.

Taxa de Performance

tem o significado atribuído na página 25 deste Prospecto Preliminar.



2. SUMÁRIO DA OFERTA

2.1. Sumário das características da Oferta

O presente sumário não contém todas as informações que os Investidores devem considerar antes de adquirir as Cotas. Os Investidores devem ler este Prospecto Preliminar na íntegra, incluindo seus Anexos e as informações contidas na seção "6. FATORES DE RISCO" nas páginas 48 a 63 deste Prospecto Preliminar antes de tomar uma decisão de investimento.

Emissor	XP JHSF Real Estate US Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia – Investimento no Exterior.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Aprovação da Oferta	A Segunda Emissão, a Oferta e o Preço de Emissão foram aprovados pela Administradora por meio do Instrumento de Alteração do Fundo.
Público Alvo da Oferta	A Oferta será destinada aos Investidores. A Oferta não será destinada a Entidades Fechadas de Previdência Complementar (EFPC) e os Regimes Próprios de Previdência Social (RPPS).
Montante Total da Oferta	Inicialmente, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), considerando o Preço de Emissão, sem considerar as Cotas Adicionais.
Número de Séries	Série única.
Montante Mínimo da Oferta	Subscrição da quantidade mínima de 25.000 (vinte e cinco mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), considerando o Preço de Emissão, com base no Valor Unitário da Cota, para a manutenção da Oferta.
Número de Cotas a Serem Ofertadas	Até 500.000 (quinhentas mil) Cotas, sem considerar as Cotas Adicionais.
Cotas Adicionais	O montante de até 100.000 (cem mil) Cotas de emissão do Fundo, correspondente a até 20% (vinte por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada pelo Fundo. As cotas adicionais poderão ser emitidas pelo Fundo, nas mesmas condições das Cotas objeto da Oferta, a critério da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, nos termos do Artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400. A emissão de Cotas Adicionais independe de novo pedido de registro da oferta à CVM e não resultará na modificação dos termos da emissão



e da Oferta. As cotas adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação.

Preço de Emissão

O preço de emissão e subscrição das Cotas da Segunda Emissão será de R\$1.000,00 (mil reais) por Cota.

Preço de Integralização

O preço de integralização das Cotas da Segunda emissão será o Preço de Emissão Ajustado.

Distribuição Parcial

Será admitida a distribuição parcial das Cotas inicialmente ofertadas, nos termos dos Artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Nessa hipótese, o Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, poderá encerrar a Oferta e as Cotas da Segunda Emissão que não forem efetivamente subscritas deverão ser canceladas pela Administradora. Os Investidores que desejarem subscrever Cotas no Período de Colocação poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta, no Pedido de Reserva, à colocação (i) do Montante Total da Oferta; ou (ii) de montante igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Total da Oferta. No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Pedido de Reserva. **Os investidores devem ler atentamente o fator de risco "Risco de Distribuição Parcial e não colocação do Montante Mínimo da Oferta" na página 59 deste Prospecto Preliminar.**

Cancelamento da Oferta

Caso não ocorra a colocação de Cotas correspondente ao Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e eventuais valores depositados serão integralmente devolvidos aos respectivos Investidores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores. **Os Investidores devem ler atentamente o fator de risco "Risco Relacionado ao Cancelamento da Oferta" na página 59 deste Prospecto Preliminar.**

Tipo de Fundo e Prazo de Duração

Fundo de investimento em participações classificado na categoria Multiestratégia, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 6 (seis) anos, contados da Data de Início do Fundo, podendo ser prorrogado por 2 (dois) períodos consecutivos e adicionais de 1 (um) ano cada, sendo que primeira prorrogação dependerá de decisão exclusiva da Gestora comunicada à Administradora e a segunda prorrogação,



caso tenha ocorrido a primeira, dependerá de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Forma de Distribuição Distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400.

Tipo de Distribuição Primária.

Negociação de Cotas As Cotas do Fundo poderão ser admitidas à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, a critério da Gestora, nos termos da regulamentação aplicável. Sem prejuízo, enquanto as Cotas não estiverem admitidas à negociação em mercado organizado, toda e qualquer transferência de Cotas a terceiros estará sujeita à (i) observância do disposto no Regulamento e na regulamentação vigente, e (ii) aprovação prévia, por escrito, da Administradora e da Gestora.

Procedimentos para Subscrição e Integralização de Cotas A subscrição das Cotas no âmbito da Oferta será efetuada mediante assinatura do Compromisso de Investimento e Boletim de Subscrição, que especificará as respectivas condições de subscrição e integralização das Cotas, e do termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor declarará que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daqueles referentes à Política de Investimento e aos fatores de risco.

As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Pedido de Reserva e no ato de sua subscrição por meio do Compromisso de Investimento e Boletim de Subscrição.

As Cotas serão integralizadas pelo Preço de Emissão Ajustado, por meio de plataforma de liquidação desenvolvida pelo Coordenador Líder. Para maiores informações, veja item 5.1.14, na página 40 deste Prospecto Preliminar.

Período de Colocação Até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400, durante o qual o Coordenador Líder realizará a colocação das Cotas, conforme previsto no item "Sumário das Características da Oferta", a partir da página 14 deste Prospecto Preliminar. A distribuição das Cotas será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início.

Vedação de Colocação de Cotas para Pessoas Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será



Vinculadas no caso de Excesso de Demanda

permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DECORRENTE DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 59 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.**

Regime de Distribuição das Cotas

As Cotas objeto da Oferta (inclusive as Cotas Adicionais, conforme aplicável) serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação.

Procedimento de Distribuição

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, com a intermediação do Coordenador Líder, utilizando-se o procedimento previsto no Artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, conforme plano de distribuição elaborado pelo Coordenador Líder, nos termos deste Prospecto Preliminar. Sem prejuízo do Período de Reserva, a distribuição pública das Cotas terá início após (i) a obtenção do registro da Oferta na CVM; (ii) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores; e (iii) a divulgação do Anúncio de Início, sendo encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento. **Para maiores informações sobre o plano de distribuição, veja a Seção "5.1.10. Plano de distribuição", na página 37 deste Prospecto Preliminar.**

Pedidos de Reserva

No âmbito da Oferta, qualquer Investidor interessado em investir nas Cotas deverá realizar a sua reserva para subscrição de Cotas junto ao Coordenador Líder, durante o Período de Reserva, mediante assinatura do Pedido de Reserva, em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas hipóteses permitidas pela Instrução CVM 400, observada a Aplicação Mínima Inicial. Neste sentido, é admissível o recebimento de pedidos de reserva para subscrição das Cotas, os quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do Período de Colocação, nos termos do Artigo 45 da Instrução CVM 400. O recebimento de reservas ocorrerá ao longo do Período de Reserva.

Período de Reserva

O período compreendido entre o dia 13 de outubro de 2021 (inclusive) e o dia 02 de dezembro de 2021 (inclusive).



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

O Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, caput, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM.

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, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento da Gestora. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente. 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 do Coordenador Líder, da Administradora e da CVM, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. O Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Reserva, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.

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 seus Pedidos de Reserva. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá 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.

O Coordenador Líder 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 ao Coordenador Líder 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 silente em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (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, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (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 do Coordenador Líder ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada ao Coordenador Líder.

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 Pedidos de Reserva, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco", em especial o Fator de Risco "Risco relacionado ao cancelamento da Oferta" na página 59 deste Prospecto Preliminar.

Inadequação do Investimento no Fundo

NÃO OBSTANTE O DISPOSTO NA SEÇÃO 0 DESTA PROSPECTO PRELIMINAR, O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE AS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES NÃO PODEM SER RESGATADAS, SALVO NAS HIPÓTESES DE SUA LIQUIDAÇÃO. OS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS, OBSERVADAS AS DISPOSIÇÕES DO REGULAMENTO DO FUNDO.

Os investidores devem ler atentamente a seção "FATORES DE RISCO" a partir da página 48 deste Prospecto Preliminar antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação dos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI DE ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES.**

Fatores de Risco

LEIA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE A PARTIR DA PÁGINA 48 DESTA PROSPECTO PRELIMINAR PARA UMA DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO E À AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.



3. SUMÁRIO DO FUNDO

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO REGULAMENTO E NOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA. LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA. A LEITURA DESTA SEÇÃO NÃO SUBSTITUI A LEITURA DO REGULAMENTO.

3.1. Forma de Condomínio

O Fundo é um fundo de investimento em participações e, portanto, constituído sob a forma de condomínio fechado, o que significa que as Cotas não poderão ser objeto de resgate, salvo nas hipóteses de liquidação do Fundo.

3.2. Regras Aplicáveis

O Fundo deverá observar as regras previstas em seu Regulamento, nos Artigos 1.368-C a 1.368-F do Código Civil e na Instrução CVM 578, bem como nas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

3.3. Classificação Código ABVCAP|ANBIMA

Segundo os critérios estabelecidos no Código ABVCAP|ANBIMA, o Fundo é classificado como Diversificado – Tipo 3, uma vez que seu Regulamento não prevê a instalação e o funcionamento de um comitê de investimentos, tampouco de um conselho consultivo ou comitê técnico, razão pela qual o disposto no artigo 38 da Instrução CVM 578 não é aplicável ao Fundo.

3.4. Prazo de Duração

O Fundo terá Prazo de Duração de 6 (seis) anos, contados da Data de Início do Fundo, podendo ser prorrogado por 2 (dois) períodos consecutivos e adicionais de 1 (um) ano cada, sendo que primeira prorrogação dependerá de decisão exclusiva da Gestora comunicada à Administradora e a segunda prorrogação, caso tenha ocorrido a primeira, dependerá de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

3.5. Público Alvo

O Fundo destina-se exclusivamente à participação de Investidores Profissionais.

É permitido à Administradora, à Gestora e à instituição responsável pela distribuição das Cotas do Fundo ou partes a elas relacionadas adquirir Cotas de emissão do Fundo.

O Fundo não observa os requisitos previstos para investimento por Entidades Fechadas de Previdência Complementar (EFPC) e Regimes Próprios de Previdência Social (RPPS).

3.6. Objetivo do Fundo

O objetivo do Fundo é buscar a obtenção de ganhos de capital mediante a valorização das Cotas do Fundo, por meio da aplicação em Ativos Alvo, observada a Política de Investimento.

3.7. Política de Investimento

Serão alvo de investimento pelo Fundo determinados Ativos Alvo, a serem selecionados pela Gestora, com exposição direta ou indireta a ativos imobiliários no exterior que tenham a participação da JHSF Global Investments Limited (ou de qualquer de suas controladas) na qualidade de desenvolvedora, administradora, gestora, controladora e/ou investidora. A Política de Investimento do Fundo observará os limites e condições abaixo:



- I. Composição e Diversificação da Carteira:** no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo deverá ser aplicado em Ativos Alvo, observado o disposto abaixo;
- II. Outros Ativos:** no máximo 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em Outros Ativos. A Assembleia Geral de Cotistas poderá aprovar novos ativos financeiros a serem incluídos no conceito de Outros Ativos.
- III. Limite de Concentração:** o Fundo não está sujeito a qualquer limite de concentração, podendo investir até 100% (cem por cento) do seu patrimônio em valores mobiliários de emissão do Fundo Alvo.
- IV. Investimento no Exterior:** o Fundo poderá, observadas as disposições da regulamentação vigente, investir até 100% (cem por cento) do Capital Subscrito em ativos no exterior, observado o disposto no Regulamento e na Instrução CVM 578;
- V. Derivativos:** é vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção do Patrimônio Líquido do Fundo ou envolverem opções de compra ou venda de Ativos Alvo e Ativos Investidos com o propósito de:
 - a) ajustar o preço de aquisição dos Ativos Alvo e dos Ativos Investidos com o consequente aumento ou diminuição futura na quantidade de Ativos Investidos; ou
 - b) alienar referidos Ativos Investidos no futuro como parte da estratégia de desinvestimento.
- VI. Participação Recíproca:** nos termos da regulamentação aplicável, o Fundo Alvo não poderá investir, seja direta ou indiretamente, no Fundo; e

Caberá à Gestora a responsabilidade pela verificação da adequação e manutenção dos percentuais de concentração da Carteira do Fundo estabelecidos neste Artigo.

O limite estabelecido no inciso "0" acima **(i)** não é aplicável durante o prazo de aplicação dos recursos estabelecido no *caput* e no inciso "I" do Artigo 12º do Regulamento, conforme disposto no §2º do Artigo 11 da Instrução CVM 578, e **(ii)** será calculado levando-se em consideração o disposto no §4º do Artigo 11 da Instrução CVM 578.

3.7.1. Efetiva Influência na Definição da Política Estratégica e Gestão

Os investimentos do Fundo deverão possibilitar a participação do Fundo, por intermédio da Gestora e/ou do coinvestimento com outros investidores ou veículos de investimento, no processo decisório dos Ativos Investidos, com efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão, na forma da Instrução CVM 578 e observadas eventuais dispensas ali previstas.

3.8. Ambiente de Negociação

As Cotas do Fundo poderão ser admitidas à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, a critério da Gestora, nos termos da regulamentação aplicável. Sem prejuízo, enquanto as Cotas não estiverem admitidas à negociação em mercado organizado, toda e qualquer transferência de Cotas a terceiros estará sujeita à (i) observância do disposto no Regulamento e na regulamentação vigente, e (ii) aprovação prévia, por escrito, da Administradora e da Gestora.



3.9. Características das Cotas

As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, terão forma nominativa e serão mantidas em conta de depósito em nome de seus titulares. Todas as Cotas de uma mesma classe farão jus a pagamentos de amortização em iguais condições.

3.10. Direito de Preferência

Os Cotistas não terão direito de preferência na subscrição de novas cotas do Fundo emitidas dentro do limite do Capital Autorizado.

3.11. Novas Emissões de Cotas

Conforme disposto acima e nos termos do Regulamento, após a subscrição de Cotas por qualquer Cotista, eventuais novas emissões de Cotas somente poderão ocorrer por meio de ato do administrador nas seguintes hipóteses:

- I.** mediante simples deliberação da Administradora após recomendação da Gestora limitado ao Capital Autorizado, devendo ser considerado para fins de cálculo desse limite a totalidade do Capital Subscrito pelos Cotistas existentes e pelos Cotista das novas classes de Cotas que venham a ser emitidas pelo Fundo nos termos do Regulamento, incluindo, mas não se limitando, o Capital Subscrito no âmbito da Segunda Emissão, considerando também eventual exercício de Opção de Lote Adicional.
- II.** mediante recomendação da Gestora e aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, sem limitação de valor.

Nos casos acima, o ato do administrador que deliberar pela nova emissão de Cotas deverá conter, no mínimo, as informações necessárias para a consolidação do novo Suplemento.

Na hipótese de novas emissões de Cotas dentro do limite do Capital Autorizado, o preço de emissão das novas Cotas objeto da respectiva Oferta Pública ou Oferta Restrita será fixado pela Administradora após recomendação da Gestora, com base em um dos seguintes critérios: (i) o preço de emissão das Cotas da Segunda Emissão acrescido de uma atualização ou valorização a ser definida a exclusivo critério pela Administradora após recomendação da Gestora, (ii) o valor contábil das Cotas representado pela razão entre o valor contábil atualizado do Patrimônio Líquido do Fundo dividido pelo número de Cotas emitidas, avaliado numa data especificada, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, avaliado em uma data especificada, ou (iv) na impossibilidade de definição de acordo com um dos critérios descritos nos itens (i) a (iii) acima, outro critério a ser determinado pela Gestora, observado seu dever fiduciário perante os Cotistas do Fundo e desde que não resulte em diluição econômica injustificada aos demais Cotistas do Fundo. Nos demais casos, o preço de emissão de Novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral de Cotistas, conforme recomendação da Gestora.

3.12. Remuneração da Administradora

Durante o Prazo de Duração, pela prestação dos serviços de administração fiduciária, custódia, escrituração, tesouraria e controladoria, o Fundo pagará à Administradora remuneração anual com base no Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mensal mínimo de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), a qual será provisionada diariamente com base no Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e paga mensalmente até o 5º

(quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês a que se referir, na forma da tabela abaixo e nos termos do Regulamento ("Remuneração da Administradora"):

Patrimônio Líquido do Fundo (em R\$)	Remuneração da Administradora (a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo)
Até 250.000.000,00	0,15%
De 250.000.000,01 a 500.000.000,00	0,10%
Acima de 500.000.000,01	0,06%

O valor mínimo mensal da Remuneração da Administradora será atualizado anualmente, desde a Data de Início do Fundo, pela variação positiva do IPCA.

Pelos serviços de custódia, escrituração, tesouraria e controladoria dos Ativos Investidos e dos Outros Ativos, o Custodiante fará jus à remuneração correspondente a, no máximo, 0,000025% (vinte e cinco milionésimos por cento) ao ano sobre o valor do Patrimônio Líquido, a qual está incluída na Remuneração da Administradora. Caberá exclusivamente à Administradora repassar ao Custodiante o montante a ele devido em razão dos serviços prestados ao Fundo.

3.13. Taxa de Administração

Durante o Prazo de Duração, pela prestação dos serviços de gestão de recursos, o Fundo pagará à Gestora remuneração equivalente a ("Remuneração da Gestora" e, em conjunto com a Remuneração da Administradora, "Taxa de Administração"):

- I. durante o Período de Investimento: 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano incidente sobre o Capital Subscrito; e
- II. durante o Período de Desinvestimento: 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano incidente sobre o Capital Subscrito deduzido de eventuais Distribuições efetivamente realizadas aos Cotistas.

A Remuneração da Gestora será provisionada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês a que se referir, a partir da Data de Início do Fundo.

O Capital Subscrito a ser considerado para fins de cálculo da Remuneração da Gestora será o do último Dia Útil do mês de referência.

Sem prejuízo do disposto abaixo a respeito da Taxa de Performance Antecipada e no Regulamento, a Taxa de Administração representa a totalidade dos valores a serem pagos pelo Fundo em razão dos serviços prestados pela Administradora, pelo Custodiante e pela Gestora, tais como previstos no Regulamento, bem como pelos serviços de contabilidade e escrituração, que poderão ser prestados diretamente pela Administradora ou subcontratados junto a terceiros.

A Administradora e a Gestora, com relação às suas respectivas remunerações, podem estabelecer que parcelas da Remuneração da Administradora, da Remuneração da Gestora ou da Taxa de Performance sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora ou pela Gestora, desde que o somatório de tais parcelas não exceda o montante total da



Remuneração da Administradora, Remuneração da Gestora ou da Taxa de Performance fixado no Regulamento.

Nos casos de renúncia, destituição e/ou descredenciamento da Administradora e/ou da Gestora, o pagamento da Remuneração da Administradora e/ou da Remuneração da Gestora deverá observar o disposto no Parágrafo Segundo do Artigo 30º do Regulamento.

A Taxa de Administração será devida pelos Cotistas desde a Data de Início do Fundo, ainda que a respectiva subscrição das Cotas ocorra após a Data de Início do Fundo, desde que em qualquer momento até a Data do Fechamento Final.

Não será devida taxa de ingresso pelos Cotistas do Fundo.

3.14. Taxa de Performance

Por sua atuação como gestora de recursos do Fundo e sem prejuízo da Remuneração da Gestora, a Gestora fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), correspondente a 20% (vinte por cento) incidente sobre a diferença positiva entre as Distribuições realizadas aos Cotistas deduzidas as Contribuições Total de Capital ajustadas pelo Retorno Preferencial, observado: (i) que não será devida Taxa de Performance caso as Distribuições não representem montante equivalente às Contribuições Total de Capital ajustado pelo Retorno Preferencial; e (ii) os procedimentos de cálculo e distribuição previstos abaixo.

As Distribuições serão feitas de acordo com o procedimento descrito abaixo:

- I. Retorno das Contribuições Total de Capital ajustadas pelo Retorno Preferencial: Caso as Distribuições decorrentes dos Ativos Investidos sejam inferiores às Contribuições Total de Capital, ajustadas pelo Retorno Preferencial, o Cotista terá direito a receber todos os recursos das Distribuições.
- II. Taxa de Performance: Caso as Distribuições decorrentes dos Ativos Investidos sejam superiores ao valor apurado no item I acima, na data da Distribuição, a Gestora fará jus à Taxa de Performance. Neste caso, o Cotista terá direito a receber 80% (oitenta por cento) das Distribuições que excederem as Contribuições Total de Capital ajustadas pelo Retorno Preferencial, e a Gestora terá o direito a receber os 20% (vinte por cento) restantes.

Nos casos de renúncia, destituição com Justa Causa e/ou descredenciamento da Gestora, o pagamento da Taxa de Performance deverá observar o disposto no Parágrafo Segundo do Artigo 31º do Regulamento.

3.15. Taxa de Performance Antecipada

Na hipótese de (i) destituição sem Justa Causa da Gestora; ou (ii) deliberação de fusão, liquidação, cisão ou incorporação do Fundo por vontade exclusiva dos Cotistas, sem anuência da Gestora, será devida à Gestora uma taxa de performance calculada de acordo com a seguinte fórmula ("Taxa de Performance Antecipada"):

$$TPA = 30\% \times [(VPL + A) - CIA],$$

Onde:

TPA = Taxa de Performance Antecipada, devida à Gestora na data de sua efetiva substituição sem Justa Causa; ou da deliberação da Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a fusão, cisão ou incorporação do Fundo, em moeda corrente nacional e/ou em valores mobiliários e/ou Outros Ativos;



VPL = valor do patrimônio líquido do Fundo, proporcional à participação detida por cada Cotista, apurado no 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa ou da deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Geral de Cotistas;

A = somatório de eventuais valores Distribuídos a cada Cotista a título de amortização de suas Cotas desde a data de constituição do Fundo e até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa; ou deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Geral de Cotistas, valores estes devidamente corrigidos pelo Retorno Preferencial;

CIA = Capital Integralizado por cada Cotista, corrigido pelo Retorno Preferencial a partir da data de cada integralização de Cotas até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa; ou aprovação da deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Geral de Cotistas.

A Gestora não fará jus ao recebimento de qualquer Taxa de Performance nos casos de destituição com Justa Causa.

3.16. Distribuições

Durante o Prazo de Duração, os recursos recebidos dos Ativos Investidos serão distribuídos aos Cotistas e à Gestora (as "Distribuições"), caso as disponibilidades do Fundo à época permitam a respectiva Distribuição, após deduzidos das despesas e encargos do Fundo e sem prejuízo das demais obrigações assumidas pelo Fundo, nos termos do disposto no Regulamento e em cada Suplemento, incluindo valores relativos a:

- I. rendimentos e quaisquer valores recebidos pelo Fundo relativamente aos Ativos Investidos, incluindo, mas não se limitando, aos desinvestimentos nos Ativos Investidos;
- II. rendimentos pagos relativamente aos Outros Ativos;
- III. outras receitas de qualquer natureza dos investimentos do Fundo; e
- IV. outros recursos excedentes do Fundo, existentes e passíveis de distribuição aos Cotistas, ao final do Prazo de Duração do Fundo.

As Distribuições serão feitas sob a forma de: (i) amortização de Cotas, sempre proporcionalmente ao número de Cotas integralizadas por cada Cotista; (ii) resgate de Cotas, quando da liquidação do Fundo; e (iii) pagamento de Taxa de Performance, quando devida à Gestora.

O Fundo não realizará quaisquer Distribuições aos Cotistas que estiverem em situação de inadimplência, conforme previsto no Parágrafo Quinto do Artigo 46º do Regulamento.

A ordem de prioridade de alocação das Distribuições entre os Cotistas e a Gestora deverá observar a forma prevista no Artigo 22º do Regulamento e nos respectivos Suplementos, conforme aplicável.

3.17. Encargos do Fundo

Constituem encargos do Fundo, além da Taxa de Administração e Taxa de Performance devida à Gestora, previstas no Regulamento, as seguintes despesas que poderão ser debitadas pela Administradora:

- 
- I. emolumentos, encargos com empréstimos e comissões pagos por operações do Fundo;
 - II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo, incluindo a Taxa de Fiscalização da CVM;
 - III. registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas pela Instrução CVM 578;
 - IV. despesas com correspondência e demais documentos de interesse do Fundo, inclusive (a) comunicações aos Cotistas, tais como despesas com confecção e trânsito, dentre outras, e (b) de divulgação das informações sobre o Fundo em meio digital;
 - V. honorários e despesas do Auditor Independente da auditoria anual das demonstrações contábeis do Fundo;
 - VI. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada ao Fundo;
 - VII. parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro e não decorrente de culpa ou dolo da Administradora e/ou da Gestora no exercício de suas funções;
 - VIII. prêmios de seguro, bem como quaisquer despesas relativas à transferência de recursos do Fundo entre bancos;
 - IX. quaisquer despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão ou liquidação do Fundo, sem limitação de valor;
 - X. despesas com a liquidação, registro e negociação de operações com ativos, incluindo despesas de registro e manutenção de contas junto à B3, Selic, Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia e/ou outras entidades análogas;
 - XI. despesas com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada ao Fundo, incluindo custos relativos à realização de diligências e auditorias para avaliação de investimentos, sem limitação de valor, independentemente da efetiva realização do investimento;
 - XII. despesas necessárias para o monitoramento e/ou reavaliação dos Ativos Investidos e/ou Outros Ativos, sem limitação de valor;
 - XIII. relacionadas, direta ou indiretamente, ao exercício de direito de voto decorrente de ativos do Fundo;
 - XIV. contribuição anual devida às entidades autorreguladoras ou às entidades administradoras do mercado organizado em que o Fundo tenha suas Cotas admitidas à negociação;
 - XV. despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às suas operações ou com certificados ou recibos de depósito de valores mobiliários;
 - XVI. despesas inerentes à constituição do Fundo e/ou às ofertas de suas Cotas (tais como taxa de adesão ao Código ABVCAP/ANBIMA, taxa de abertura de conta e/ou registro de oferta de cotas junto à B3, do distribuidor das Cotas, despesas com cartório, despesas com o registro da oferta de Cotas junto à CVM, despesas com advogados, viagens, hospedagem e alimentação, taxas de estruturação/implantação cobradas pelos prestadores de serviços do Fundo etc.), sem limitação de valor, sendo passíveis de reembolso à Administradora



e/ou à Gestora apenas as despesas que tenham sido incorridas no prazo máximo de 1 (um) ano de antecedência da data de registro do Fundo junto à CVM e desde que devidamente comprovadas;

- XVII. despesas com a prospecção, originação, monitoramento e desinvestimento dos Ativos Alvo e Ativos Investidos, incluindo, mas não se limitando a viagens, hospedagem e alimentação da Equipe-Chave da Gestora e demais integrantes da Gestora;
- XVIII. despesas com a manutenção do registro do Fundo junto ao Código ABVCAP/ANBIMA e sua respectiva base de dados;
- XIX. gastos da estruturação, coordenação e distribuição primária de Cotas, bem como com a listagem do Fundo e admissão de suas Cotas à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, sem limitação de valor;
- XX. honorários e despesas relacionadas à atividade de formador de mercado.
- XXI. despesas decorrentes ou relacionadas com a realização de Assembleias Gerais de Cotistas.

Quaisquer despesas não previstas no Regulamento como encargos do Fundo serão imputadas à Administradora, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

3.18. Assembleia Geral de Cotista

A Assembleia Geral de Cotistas do Fundo se reunirá ordinariamente, em até 180 (cento e oitenta) dias após o término do exercício social do Fundo, e, extraordinariamente, sempre que os interesses do Fundo assim exigirem.

3.18.1. Matérias de Competência Privativa; Quóruns de Aprovação

Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas a aprovação das matérias abaixo indicadas, as quais somente serão aprovadas mediante a observância do quórum de aprovação abaixo indicado, nos termos do Regulamento:

Deliberações sobre	Quórum de Aprovação
I - as demonstrações contábeis do Fundo apresentadas pela Administradora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 180 (cento e oitenta) dias após o término do exercício social a que se referirem;	Majoria das Cotas subscritas presentes.
II - a alteração do Regulamento;	Majoria das Cotas subscritas (exceto se outro quórum específico for determinado nos itens aqui listados ou no Regulamento).
III - a destituição ou substituição da Gestora sem Justa Causa e escolha de seus substitutos;	75% (setenta e cinco por cento) das Cotas subscritas.

IV - a destituição ou substituição da Administradora e escolha de seus substitutos;	50% (cinquenta por cento) das Cotas subscritas.
V - a fusão, incorporação, cisão, transformação ou eventual liquidação do Fundo;	Maioria das Cotas subscritas.
VI - a emissão de novas Cotas, exceto na hipótese prevista no inciso I do Artigo 38º do Regulamento;	Maioria das Cotas subscritas.
VII - o aumento da Remuneração da Administradora, Remuneração da Gestora e/ou da Taxa de Performance;	2/3 (dois terços), no mínimo, das Cotas subscritas.
VIII - a alteração do Prazo de Duração do Fundo;	Maioria das Cotas subscritas presentes.
IX - a alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;	Maioria das Cotas subscritas.
X - a instalação, composição e organização de conselhos e/ou outros comitês que venham a ser criados pelo Fundo e a eleição dos seus membros;	Maioria das Cotas subscritas presentes.
XI - o requerimento de informações de Cotistas, observado o disposto no § único do Artigo 40 da Instrução CVM 578;	Maioria das Cotas subscritas presentes.
XII - a prestação de fiança, aval, aceite, ou qualquer outra forma de coobrigação e de garantias reais, em nome do Fundo;	2/3 (dois terços), no mínimo, das Cotas subscritas.
XIII - a aprovação dos atos que configurarem potencial Conflito de Interesses entre o Fundo e a Administradora ou a Gestora, e entre o Fundo e qualquer Cotista ou grupo de Cotistas que detenham mais de 10% (dez por cento) das cotas subscritas, inclusive em relação às hipóteses previstas no Artigo 29º do Regulamento, ficando impedidos de votar na Assembleia Geral de Cotistas aqueles Cotistas envolvidos no conflito;	Maioria das Cotas subscritas.
XIV - a inclusão ou aumento dos limites máximos de encargos no Regulamento e na legislação vigente ou o seu respectivo aumento acima dos limites previstos no Regulamento;	Maioria das Cotas subscritas.

XV - a utilização de ativos integrantes da Carteira do Fundo na amortização de Cotas e liquidação do Fundo, bem como estabelecer critérios detalhados e específicos para a adoção desse procedimento;	Maioria das Cotas subscritas.
XVI - a alteração da classificação prevista no Parágrafo Segundo do Artigo 2º do Regulamento;	Maioria das Cotas subscritas presentes.
XVII - a aprovação de estruturação, direta ou indiretamente, pela Gestora, de outro veículo de investimento com objetivo similar ao do Fundo, antes (i) do comprometimento (ou comprometimento de realização) de investimentos equivalentes a, no mínimo, 70% (setenta por cento) de seu Capital Subscrito em Ativos Investidos, ou (ii) o término do Período de Investimento, o que ocorrer primeiro;	Maioria das Cotas subscritas presentes.
XVIII - admissão das Cotas do Fundo à negociação em mercado de bolsa ou balcão organizado;	50% (cinquenta por cento) das Cotas Subscritas.
XIX - a destituição ou substituição da Gestora com Justa Causa e escolha de sua substituta; e	50% (cinquenta por cento) das Cotas Subscritas.
XX - a alteração da Política de Investimento do Fundo.	75% (setenta e cinco por cento) das Cotas Subscritas.

Cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, observado o disposto na Instrução CVM 578.

No âmbito de qualquer Assembleia Geral de Cotistas, não serão computados os votos dos Cotistas que (i) se encontrem em situação de Conflito de Interesses; (ii) sejam proprietários diretos ou indiretos do bem objeto do laudo de avaliação; (iii) sejam a Administradora ou a Gestora; (iv) sejam sócios, diretores e/ou funcionários da Administradora ou da Gestora; (v) sejam empresas consideradas partes relacionadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; ou (vi) sejam prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, exceto em caso de anuência 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.

3.18.2. Forma de Convocação, Local e Periodicidade

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas far-se-á com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias, mediante correio, correio eletrônico, ou qualquer outro meio de comunicação inequívoca, encaminhada a cada um dos Cotistas, sendo que as convocações deverão indicar a data, o horário, o local da reunião e a descrição



das matérias a serem deliberadas. Salvo por motivo de força maior, as Assembleias Gerais serão realizadas na sede da Administradora.

Independentemente da forma de convocação prevista, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Os Cotistas deverão manter atualizados perante a Administradora todos os seus dados cadastrais, como nome completo, endereço e endereço eletrônico para fins de recebimento da comunicação, bem como outras comunicações previstas no Regulamento, na legislação e na regulamentação aplicável.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pela Administradora, por iniciativa própria ou mediante solicitação de Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas subscritas do Fundo.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas por solicitação dos Cotistas deve:

- I. ser dirigida à Administradora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário; e
- II. conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Cotistas.

A Administradora do Fundo deve disponibilizar ao Cotista todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Não se instalando a Assembleia Geral de Cotistas em primeira convocação, esta deverá ser novamente convocada, podendo, alternativamente, ser realizada Consulta Formal, observado o procedimento previsto no Regulamento.

3.18.3. Quórum de Instalação

A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser instalada com a presença de qualquer número de Cotistas, sendo considerado presente, para esta finalidade, o Cotista que tiver enviado o voto por meio escrito ou eletrônico, conforme disposto no Regulamento.

Não se instalando a Assembleia Geral de Cotistas em primeira convocação, esta deverá ser novamente convocada, podendo, alternativamente, ser realizada Consulta Formal, observado o procedimento previsto no Regulamento.

3.18.4. Consulta Formal

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão também ser realizadas mediante processo de Consulta Formal pela Administradora, sem necessidade de reunião dos Cotistas. Neste caso, os Cotistas terão o prazo de, no mínimo, 15 (quinze) dias contados do recebimento da consulta para respondê-la, observado o procedimento previsto no Regulamento para tanto. O prazo para resposta previsto neste item poderá ser ampliado pela Administradora, de comum acordo com a Gestora, para cada Consulta Formal a ser realizada. A ausência de resposta no prazo estabelecido na consulta formal será considerada como anuência por parte dos Cotistas, entendendo-se por estes autorizada, desde que tal interpretação conste da consulta.

3.19. Liquidação do Fundo

O Fundo entrará em liquidação ao final do Prazo de Duração, exceto (i) se a Assembleia Geral de Cotistas vier a deliberar por sua liquidação antecipada; ou (ii) nas hipóteses previstas no *caput* do Artigo 31º e no Artigo 4º, Parágrafo Único do Regulamento.



Por ocasião da liquidação do Fundo, a Administradora, conforme orientação da Gestora, promoverá a alienação dos ativos integrantes da Carteira do Fundo e o produto resultante será entregue aos Cotistas como forma de pagamento pelo resgate de suas Cotas.

A alienação dos ativos que compõem a Carteira do Fundo, por ocasião da liquidação do Fundo, poderá ser feita através de uma das formas a seguir:

- I. alienação por meio de transações privadas;
- II. venda em bolsa de valores, mercado de balcão organizado, mercado de balcão não organizado, observado o disposto na legislação aplicável; ou
- III. caso não seja possível adotar os procedimentos descritos nos itens I e II, dação em pagamento dos bens e ativos do Fundo como forma de pagamento da amortização do resgate das Cotas.

Em qualquer caso, a liquidação dos investimentos do Fundo será realizada em observância às normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo e às disposições previstas no Regulamento.

3.20. Informações aos Cotistas e à CVM; Ato ou Fato Relevantes

A Administradora enviará, periodicamente, aos Cotistas e à CVM, as informações relativas à composição da Carteira, informações contábeis e demais informações exigidas pela Instrução CVM 578, conforme previstas no Regulamento.

Sem prejuízo das informações periódicas acima indicadas, a Administradora deverá divulgar a todos os Cotistas e à CVM, qualquer ato ou fato relevante atinente ao Fundo, conforme previsto no Regulamento e na Instrução CVM 578.

3.21. Arbitragem

O Fundo, os Cotistas, a Administradora e a Gestora obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, de acordo com o Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas no Regulamento e nas normas editadas pela CVM que lhes sejam aplicáveis, nos termos do Capítulo XXVI do Regulamento do Fundo.

3.22. Principais Fatores de Risco do Fundo

Sem prejuízo dos demais fatores de risco descritos neste Prospecto Preliminar e no Regulamento, os principais fatores de risco aos quais o Fundo e os Cotistas estão expostos são:

- I. **Risco de Mercado:** Consiste na variação dos preços dos ativos decorrentes das condições de mercado quando de sua negociação. Como o Fundo contabiliza seus ativos pelo "valor de mercado", poderá haver variação expressiva no preço dos títulos entre a data de sua emissão ou aquisição e a de resgate ou vencimento. As oscilações poderão ocorrer em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos ativos da carteira do Fundo. Nessas circunstâncias, o Patrimônio Líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos ativos integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados. Em determinados momentos de mercado, a volatilidade dos preços dos ativos, passivos e dos derivativos pode ser elevada, podendo acarretar oscilações



bruscas no resultado do Fundo. Em relação às ações, o seu preço depende de fatores específicos das companhias emissoras bem como de fatores globais da economia brasileira e internacional;

- II. **Risco de Liquidez:** as aplicações em valores mobiliários do Fundo serão feitas, preponderantemente, em ativos não negociados publicamente no mercado e com liquidez significativamente baixa, portanto, caso, **(a)** o Fundo precise vender tais ativos, ou **(b)** o Cotista receba tais ativos como pagamento de resgate ou amortização de suas Cotas (em ambos os casos inclusive para efetuar a liquidação do Fundo): **(1)** poderá não haver mercado comprador de tais ativos, ou **(2)** o preço efetivo de alienação de tais ativos poderá resultar em perda para o Fundo ou, conforme o caso, o Cotista;
- III. **Risco de Concentração:** o risco associado às aplicações do Fundo é diretamente relacionado à concentração das aplicações. Quanto maior a concentração das aplicações do Fundo em um único fundo, maior será a vulnerabilidade do Fundo em relação ao risco de tal emissor;
- IV. **Risco Decorrente da Restrição de Negociação dos Ativos:** Alguns dos ativos componentes da carteira do Fundo podem estar sujeitos a restrições de negociação por parte das bolsas de valores e de mercadorias e futuros ou de órgãos reguladores. Essas restrições podem ser relativas ao volume das operações, à participação no volume de negócios e às oscilações máximas de preços, entre outras. Em situações em que tais restrições estiverem sendo praticadas, as condições de movimentação dos ativos da carteira e precificação dos ativos poderá ser prejudicada;
- V. **Risco Cambial:** As condições econômicas nacionais e internacionais podem afetar o mercado resultando em alterações nas taxas de juros e câmbio, nos preços dos papéis e nos ativos financeiros em geral, sendo que tais variações podem afetar o desempenho do Fundo;

4. IDENTIFICAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

4.1. Informações sobre as Partes

Administradora

BRL TRUST INVESTIMENTOS LTDA.

Rua Iguatemi, 151, 19º andar, Itaim Bibi

São Paulo – SP - 01.451-110

At.: Danilo Barbieri

Telefone: (11) 3133-0350

E-mail: fip@brltrust.com.br

Website: www.brltrust.com.br

Custodiante e Escriturador

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Iguatemi, 151, 19º andar

São Paulo, SP

CEP 01451-011

At.: Danilo Barbieri

Telefone: (11) 3133-0350

E-mail: fip@brltrust.com.br

Website: www.brltrust.com.br

Audidores Independentes

BDO RCS Auditores Independentes - S.S.

CNPJ: 54.276.936/0001-79

Rua Major Quedinho, 90, Consolação

São Paulo, SP

CEP 01050-030

At.: Waldemar Namura Junior

E-mail: waldemar.namura@bdo.com.br

Tel: +55 (11) 3848 5880

Fax: +55 (11) 3045 7363

www.bdobrazil.com.br

Assessores Legais da Oferta

Mattos Filho, Veiga Filho, Marrey Jr e Quiroga Advogados

Alameda Joaquim Eugênio de Lima, 447, Bela Vista

São Paulo, SP

At.: Flávio Barbosa Lugão e Mariane Kondo

E-mail: flavio.lugao@mattosfilho.com.br e mariane.kondo@mattosfilho.com.br

Telefone: +55 (11) 3147-7600

Website: www.mattosfilho.com.br

Gestora

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

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

CEP 04543-010 - São Paulo/SP

At.: Pedro Carraz e Gabriel Paz

Tel.: (11) 3526-0148 e (11) 3075-0494

E-mail: pedro.carraz@xpasset.com.br /

gabriel.paz@xpasset.com.br

Website: www.xpasset.com.br

Coordenador Líder

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

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201,

CEP 22.440-032

Rio de Janeiro - RJ

At.: Departamento de Mercado de

Capitais e Departamento Jurídico

Tel.: (11) 4871-4378

E-mail: dcm@xpi.com.br /

juridicomc@xpi.com.br

Website: www.xpi.com.br



5. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

5.1. Termos e Condições da Oferta

5.1.1. Público Alvo da Oferta

A Oferta terá como público alvo os Investidores. A Oferta não será dirigida a Entidades Fechadas de Previdência Complementar (EFPC) e os Regimes Próprios de Previdência Social (RPPS).

5.1.2. Autorizações

A Segunda Emissão, a Oferta e o Preço de Emissão foram aprovados pela Administradora por meio do Instrumento de Alteração do Fundo.

5.1.3. Regime de Colocação

As Cotas da Segunda Emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, conduzida pelo Coordenador Líder, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta, sob o regime de melhores esforços, em condições que assegurem tratamento equitativo aos destinatários e aceitantes da Oferta, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 578 e na Instrução CVM 400.

A Oferta não contará com esforços de colocação das Cotas no exterior.

5.1.4. Quantidade de Cotas

O Montante Total da Oferta é de, inicialmente, 500.000 (quinhentas mil) Cotas, perfazendo um montante de, inicialmente, R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), considerando o Preço de Emissão, sem considerar as Cotas Adicionais.

5.1.5. Preço de Emissão e Preço de Integralização

O preço de emissão e subscrição de cada Cota será de R\$1.000,00 (mil reais). O preço de integralização de cada Cota, pago por cada Investidor que subscrever as Cotas, será o Preço de Emissão Ajustado.

5.1.6. Opção de Lote Adicional

Nos termos do Artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 100.000 (cem mil) Cotas Adicionais, nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, as quais poderão ser emitidas pelo Fundo, sem a necessidade de novo pedido de registro da oferta à CVM ou modificação dos termos da emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação.

5.1.7. Características e Direitos Atribuídos às Cotas do Fundo

Às Cotas objeto da Oferta serão atribuídos os mesmos direitos políticos e econômico-financeiros, observado o disposto no item 5.1.6 acima.

Cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, observado o disposto na Instrução CVM 578.



5.1.8. Patrimônio Líquido mínimo para funcionamento do Fundo

O Patrimônio Líquido inicial mínimo para funcionamento do Fundo é de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo necessário ser observado, no entanto, no contexto da Oferta, a colocação de Cotas equivalente ao Montante Mínimo da Oferta.

5.1.9. Distribuição parcial e subscrição condicionada

Será admitida a distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta, nos termos dos Artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, sendo o Montante Mínimo da Oferta no âmbito da Segunda Emissão equivalente a 25.000 (vinte e cinco mil) Cotas, totalizando o Montante Mínimo da Oferta. Caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, poderá encerrar a Oferta e as Cotas da Segunda Emissão que não forem efetivamente subscritas deverão ser canceladas pela Administradora. Findo o prazo de subscrição, caso o Montante Mínimo da Oferta não seja colocado no âmbito da Segunda Emissão, a Oferta será cancelada pela Administradora.

No caso de distribuição parcial das Cotas, o Fundo aplicará os recursos obtidos de acordo com a sua Política de Investimento para aquisição dos Ativos Alvo, a exclusivo critério da Gestora e sem ordem de prioridade para alocação dos recursos obtidos.

Caso haja integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão integralmente devolvidos aos respectivos Investidores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

Os Investidores que desejarem subscrever Cotas no Período de Colocação, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta à colocação (i) do Montante Total da Oferta; ou (ii) de montante igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Total da Oferta.

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

Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva automaticamente cancelados. Para maiores informações, vide "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta" na página 41 deste Prospecto Preliminar.

EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA A AQUISIÇÃO DE TODOS OS ATIVOS ALVO NA FORMA INICIALMENTE PLANEJADA. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA AQUISIÇÃO DE ATIVOS ALVO EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA" NA PÁGINA 59 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Para maiores informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, inclusive em caso distribuição parcial das Cotas, veja a seção "Destinação dos Recursos", na página 71 deste Prospecto Preliminar.



5.1.10. Plano de distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição de Cotas, conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no Artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, observado que o Coordenador Líder da Oferta deverá assegurar: (i) o tratamento justo e equitativo aos Investidores; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes de venda do Coordenador Líder recebam previamente exemplar deste Prospecto Preliminar, para leitura obrigatória, e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder.

5.1.11. Oferta

Durante o Período de Reserva, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher o Pedido de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade e Classe de Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresentá-lo ao Coordenador Líder.

O Coordenador Líder somente atenderá Pedidos de Reserva realizados por Investidores titulares de conta nele abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor antes da assinatura de referidos Pedidos de Reserva. Os Investidores que pretenderem adquirir Cotas deverão ter concluído seu cadastro e abertura de conta junto ao Coordenador Líder antes de sua adesão à Oferta. Não será necessário que referidos investidores mantenham recursos em referidas contas anteriormente à Data de Liquidação.

Recomenda-se aos Investidores interessados na realização de Pedidos de Reserva que (a) leiam cuidadosamente os termos e condições estipulados no Pedido de Reserva – especialmente os procedimentos relativos à liquidação da Oferta –, o Regulamento e as informações constantes neste Prospecto Preliminar – em especial os procedimentos relativos à liquidação da Oferta e o disposto na seção “6.

FATORES DE RISCO”, que trata, dentre outros, sobre os riscos aos quais o Fundo e a Oferta estão expostos; (b) verifiquem com antecedência, perante o Coordenador Líder, antes de formalizar o seu Pedido de Reserva, se os procedimentos de cadastro e abertura de conta junto ao Coordenador Líder foram devidamente concluídos, conforme o caso, para fins de garantia do Pedido de Reserva; e (c) entrem em contato com o Coordenador Líder para obter informações mais detalhadas acerca dos prazos estabelecidos pelo Coordenador Líder da Oferta para a realização do Pedido de Reserva ou, se for o caso, para a realização de cadastro no Coordenador Líder da Oferta, tendo em vista os procedimentos operacionais adotados pelo Coordenador Líder da Oferta.

5.1.12. Procedimento da Oferta

A partir do 5º (quinto) Dia Útil contado da publicação do Aviso ao Mercado e da disponibilização do Prospecto Preliminar, conforme previsto no cronograma indicativo constante da página 43 deste Prospecto Preliminar, o Coordenador Líder iniciará, no âmbito da Oferta, o recebimento de Pedidos de Reserva de Investidores, inclusive os que sejam Pessoas Vinculadas, nos termos do Artigo 44 da Instrução CVM 400, de forma a, ao final do Período de Reserva, definir o montante total da Oferta e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas Adicionais. O recebimento de Pedidos de Reserva, inclusive de Pessoas Vinculadas, ocorrerá ao longo do Período de Reserva, observada a Aplicação Mínima Inicial.



Os Investidores deverão observar, além das condições previstas nos Pedidos de Reserva, o procedimento abaixo:

- i. a Oferta terá como público alvo os Investidores, não sendo admitida a participação de Entidades Fechadas de Previdência Complementar (EFPC) e os Regimes Próprios de Previdência Social (RPPS);
- ii. após a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso "iii" abaixo;
- iii. os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão enviados à CVM, no prazo de até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019;
- iv. durante o Período de Reserva, o Coordenador Líder receberá os Pedidos de Reserva dos Investidores, nos termos do Artigo 45 da Instrução CVM 400, observado o valor da Aplicação Mínima Inicial;
- v. os Investidores deverão realizar seus Pedidos de Reserva no Período de Reserva, sendo que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Pedido de Reserva a sua condição de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pelo Coordenador Líder;
- vi. caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM 400. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DECORRENTE DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 59 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR;**
- vii. na Data do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo, realizará procedimento de alocação, nos termos do Artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação da demanda pelas Cotas, observado o disposto nos itens acima com relação à colocação da Oferta, e, em caso de excesso de demanda, para a definição, da quantidade das Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas no âmbito da Oferta. Em caso de excesso de demanda, será realizada a alocação por ordem de chegada, considerando o momento de apresentação do Pedido de Reserva pelo respectivo Investidor ao Coordenador Líder. A alocação será realizada exclusivamente aos Investidores que tenham realizado Pedidos de Reserva na Oferta em questão, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Pedido de Reserva e desconsiderando-se as frações de Cotas.
- viii. sem prejuízo do Período de Reserva, 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, sendo certo que Investidores poderão aderir à Oferta após este momento mediante a assinatura de Compromisso de Investimento e Boletim de Subscrição;

- 
- ix. até o Dia Útil subsequente à Data de Liquidação, a quantidade de Cotas alocadas (ajustada, se for o caso em decorrência do procedimento de alocação descrito acima e o valor do respectivo investimento, considerando o Preço de Emissão, sendo que, em qualquer caso, o valor do investimento será limitado àquele indicado no respectivo Pedido de Reserva) serão informados a cada Investidor pelo Coordenador Líder, por meio do seu respectivo endereço eletrônico indicado no Pedido de Reserva, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência;
- x. até às 11:00 horas da Data de Liquidação, cada um dos Investidores que tenha realizado Pedido de Reserva para aquisição de Cotas deverá efetuar o pagamento, em recursos imediatamente disponíveis, em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso "0" acima ao Coordenador Líder, sob pena de, em não o fazendo, ter seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado, observada a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Coordenador Líder ou ao Escriturador em caso de falha na integralização por parte dos Investidores, conforme descrito na seção subscrição e integralização de cotas, na página 40 deste Prospecto Preliminar;
- xi. na Data de Liquidação, o Coordenador Líder entregará as Cotas alocadas ao respectivo Investidor que tenha realizado Pedido de Reserva, de acordo com os procedimentos previstos no Contrato de Distribuição, desde que tenha efetuado o pagamento previsto no inciso "0" acima.
- xii. caso (a) seja verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelos Investidores ou a sua decisão de investimento, nos termos do Artigo 45, §4º, da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja suspensa, nos termos dos Artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; e/ou (c) a Oferta seja modificada, nos termos dos Artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá desistir do respectivo Pedido de Reserva e revogar sua aceitação à Oferta, sem quaisquer ônus, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder (i) até às 16:00 do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até às 16:00 do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que o Investidor for comunicado diretamente pelo Coordenador Líder da Oferta sobre a suspensão ou a modificação da Oferta, nos casos das alíneas (b) e/ou (c) acima. Adicionalmente, os casos das alíneas (b) e/ou (c) acima serão imediatamente divulgados por meio de anúncio de retificação, nos mesmos veículos utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, conforme disposto no Artigo 27 da Instrução CVM 400. No caso da alínea (c) acima, após a divulgação do anúncio de retificação, o Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o respectivo Investidor está ciente de que a Oferta original foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições. Caso o Investidor não informe sua decisão de desistência do Pedido de Reserva, nos termos deste inciso, o Pedido de Reserva será considerado válido e o Investidor deverá efetuar o pagamento do valor do investimento. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento nos termos do inciso "0" acima e venha a desistir do Pedido de Reserva nos termos deste inciso, os valores depositados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do pedido de cancelamento do respectivo Pedido de Reserva; e
- xiii. caso não haja conclusão da Oferta ou em caso de resilição do Contrato de Distribuição ou de cancelamento ou revogação da Oferta, todos os Pedidos de Reserva serão cancelados e o Coordenador Líder e o Fundo, por meio da Administradora, comunicarão tal evento aos Investidores, o que poderá ocorrer, inclusive, mediante divulgação de comunicado ao mercado. Caso o



Investidor já tenha efetuado o pagamento nos termos do inciso "O" acima, os valores depositados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos dos Artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez e/ou contrato de estabilização do preço das Cotas da Segunda Emissão.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

5.1.13. Início da Oferta, Período de Colocação e Encerramento da Oferta

Sem prejuízo do Período de Reserva, a distribuição pública primária das Cotas terá início na data de divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo, nos termos da Instrução CVM 400, ressalvado que a Oferta não ocorrerá concomitantemente à Oferta Restrita referente às Cotas da Primeira Emissão, nos termos do §6º do artigo 22 da Instrução CVM 578, uma vez que o Comunicado de Encerramento da Oferta Restrita foi realizado em 22 de setembro de 2021 e consignou que esta foi composta por 41.250 (quarenta e uma mil e duzentas e cinquenta) Cotas da Primeira Emissão, com valor unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada uma, totalizando o montante de R\$ 41.250.000,00 (quarenta e um milhões e duzentos e cinquenta mil reais)

O Período de Colocação das Cotas encerrar-se-á em até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400, durante o qual o Coordenador Líder realizará a colocação das Cotas, conforme previsto no item "Sumário das Características da Oferta", a partir da página 14 deste Prospecto Preliminar. A distribuição das Cotas será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início.

Caso a Oferta não seja cancelada, o Período de Colocação se encerrará na data da divulgação do Anúncio de Encerramento.

Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação de Anúncio de Encerramento, nos termos da Instrução CVM 400.

5.1.14. Subscrição e integralização de Cotas

Subscrição de Cotas

A subscrição das Cotas no âmbito da Oferta será efetuada mediante assinatura do Compromisso de Investimento e Boletim de Subscrição, que especificará as respectivas condições de subscrição e integralização das Cotas, e do termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daqueles referentes à Política de Investimento e aos fatores de risco.

As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Compromisso de Investimento e Boletim de Subscrição ou do Pedido de Reserva.

Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever pelo Preço de Emissão Ajustado.



Integralização de Cotas

As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional pelo Preço de Emissão Ajustado, na Data de Liquidação, por meio de plataforma do Coordenador Líder, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

5.1.15. Ambiente de negociação das Cotas

As Cotas do Fundo poderão ser admitidas à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, a critério da Gestora, nos termos da regulamentação aplicável. Sem prejuízo, enquanto as Cotas não estiverem admitidas à negociação em mercado organizado, toda e qualquer transferência de Cotas a terceiros estará sujeita à (i) observância do disposto no Regulamento e na regulamentação vigente, e (ii) aprovação prévia, por escrito, da Administradora e da Gestora.

5.1.16. Classificação de risco

A Oferta não contará com classificação de risco.

5.1.17. Condições da Oferta

A Oferta das Cotas referentes à Segunda Emissão estará sujeita apenas às condições expressamente informadas neste Prospecto Preliminar.

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

O Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 25, *caput*, da Instrução CVM 400. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM.

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, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento da Gestora. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente. 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 do Coordenador Líder, da Administradora e da CVM, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. O Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Pedidos de Reserva de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.

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 seus Pedidos de Reserva. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá 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.

O Coordenador Líder 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 ao Coordenador Líder 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 silente em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (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 resiliado, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (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 do Coordenador Líder ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada ao Coordenador Líder.

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 Pedidos de Reserva, conforme o caso, das Novas Cotas 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, o Coordenador Líder 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 ao Coordenador Líder 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 silente em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

5.1.19. Registro

A Oferta será registrada na CVM, nos termos da Instrução CVM 400.

5.1.20. Cronograma indicativo

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽²⁾
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	11/08/2021
2	Disponibilização do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	04/10/2021
3	Início das apresentações de <i>roadshow</i> para potenciais investidores	05/10/2021
4	Início do Período de Reserva	13/10/2021
5	Início do período de desistência	03/11/2021
6	Encerramento do período de desistência	09/11/2021
7	Registro da Oferta pela CVM	17/11/2021
8	Encerramento do Período de Reserva	02/12/2021
9	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	03/12/2021
10	Procedimento de Alocação	03/12/2021
11	Data de Liquidação da Oferta	07/12/2021
12	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	02/06/2022

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder, mediante solicitação da CVM. 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 400. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, veículos também utilizados para disponibilização do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, conforme disposto no Artigo 27 da Instrução CVM 400.

⁽²⁾ A principal variável do cronograma indicativo é o processo com a CVM.

5.1.21. Custos da Oferta

As tabelas abaixo apresentam uma indicação dos custos relacionados à constituição do Fundo, à distribuição das Cotas e ao registro da Oferta, em valores estimados:

Custo da Distribuição	Montante (R\$)⁽¹⁾	% em relação ao valor total da Oferta⁽¹⁾
Comissão de Estruturação ⁽²⁾	3.750.000,00	0,75%
Tributos sobre o Comissionamento	1.335.085,77	0,27%
Comissão de Distribuição ⁽²⁾	8.750.000,00	1,75%
Total de Comissões⁽²⁾	13.835.085,77	2,77%
Taxa de Registro da Oferta na CVM ⁽³⁾	317.314,36	0,06%
Cartório e Despesas de Registro	15.000,00	0,00%
Taxa de Registro ANBIMA	19.435,00	0,00%
Despesas com Assessores Legais	250.000,00	0,05%
Roadshow	25.000,00	0,01%
Outras despesas da Oferta ⁽³⁾	20.000,00	0,00%
Total	14.481.835,13	2,90%

¹ Valores aproximados, considerando a distribuição da totalidade das Cotas, sem considerar as Cotas Adicionais. Os números apresentados são estimados, estando sujeitos a variações, refletindo em alguns casos, ainda, ajustes de arredondamento. Assim, os totais apresentados podem não corresponder à soma aritmética dos números que os precedem.

² A Comissão de Coordenação e a Comissão de Distribuição serão pagas pelo Fundo, ou a Gestora, caso a Oferta seja cancelada.

³ Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (*roadshow*), custos estimados com traduções, impressões, dentre outros.

Os valores mencionados acima incluem toda e qualquer despesa relacionada à constituição do Fundo, à distribuição das Cotas e ao registro da Oferta a serem arcados pelo Fundo, ou a Gestora, caso a Oferta seja cancelada.

5.1.22. Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo contratou o Coordenador Líder para prestar serviços de coordenação, colocação e distribuição de Cotas, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas da Segunda Emissão (inclusive as Cotas Adicionais, conforme aplicável), sem a outorga de garantia firme de subscrição.

Para prestação dos serviços de distribuição, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração detalhada na seção "Informações Relativas à Oferta - Custos da Oferta" na página 43 deste Prospecto Preliminar.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na seção "Identificação da Administradora, do Coordenador Líder e dos Demais Prestadores de Serviços do Fundo" na página 34 deste Prospecto Preliminar.



Para maiores informações sobre o relacionamento entre o Coordenador Líder e as partes envolvidas com o Fundo e a Oferta, veja a seção “Relacionamento entre as Partes Envolvidas com o Fundo e a Oferta” na página 70 deste Prospecto Preliminar.

Nos termos do Contrato de Distribuição, os custos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários (que poderão incluir, entre outros, (a) comissão de coordenação e 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 Cotas; (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, a serem pagos pelo Fundo com recursos oriundos da Oferta, ou pela Gestora, caso a Oferta seja cancelada.

O Fundo pagará ao Coordenador Líder, a título de comissão de coordenação, estruturação e distribuição, o valor correspondente a 2,5% (dois e meio por cento) incidente sobre o valor total da Oferta, incluídas as Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas, calculado com base no Preço de Emissão (“Remuneração”). O Fundo pagará ao Coordenador Líder a Remuneração à vista e em moeda corrente nacional, acrescida dos Tributos nos termos abaixo. Este montante deverá ser pago ao Coordenador Líder em conta corrente a ser por eles oportunamente indicada, em até 1 (um) Dia Útil contado da Data de Liquidação das Cotas.

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 do Contrato de Distribuição (“Tributos”) serão integralmente suportados, conforme o caso, pelo Fundo de modo que deverão acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que o Coordenador Líder receba 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.

5.1.23. Inadequação do investimento

NÃO OBSTANTE O DISPOSTO NA SEÇÃO 0, A SEGUNDA EMISSÃO E A OFERTA NÃO SÃO DESTINADAS A INVESTIDORES QUE NÃO ESTEJAM CAPACITADOS A COMPREENDER E ASSUMIR OS SEUS RISCOS. O INVESTIMENTO NAS COTAS NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA A POSSIBILIDADE DE SEREM PEQUENAS OU INEXISTENTES AS NEGOCIAÇÕES DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OBSERVADO O DISPOSTO NO ARTIGO 48 DO REGULAMENTO; E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER OS DEMAIS RISCOS PREVISTOS NA SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO REGULAMENTO ANEXO A ESTE PROSPECTO PRELIMINAR. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS, SALVO NAS HIPÓTESES DE SUA LIQUIDAÇÃO. DESSA FORMA, SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI DE ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES.**



5.1.24. Disponibilização de avisos e anúncios da Oferta

O AVISO AO MERCADO, O ANÚNCIO DE INÍCIO, O ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, EVENTUAIS ANÚNCIOS DE RETIFICAÇÃO, BEM COMO TODO E QUALQUER AVISO OU COMUNICADO RELATIVO À OFERTA SERÃO DISPONIBILIZADOS, ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA, EXCLUSIVAMENTE, NAS PÁGINAS NA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER E DA CVM:

Administradora

www.brtrust.com.br (neste website clicar em "Produtos", em seguida "Administração de Fundos", selecionar o Fundo "XP JHSF Real Estate US Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia – Investimento no Exterior" e, então, clicar no documento desejado).

Coordenador Líder

www.xpi.com.br (neste website, acessar "Investimentos"; em seguida, selecionar "Oferta Pública"; acessar "XP JHSF Real Estate US Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia – Investimento no Exterior – Oferta Pública das Cotas da 2ª Emissão do XP JHSF Real Estate US Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia – Investimento no Exterior"; e então, clicar em "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Prospecto Preliminar", "Anúncio de Encerramento" ou na opção desejada).

CVM

Na sede da CVM, situada na Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, CEP 20159-900, na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, e na Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, CEP 01333-010, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, bem como na seguinte página: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, (a) em "Pesquisa de Dados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", digitar "XP JHSF Real Estate US Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia – Investimento no Exterior", digitar o número que aparece ao lado e clicar em "Continuar", clicar em "XP JHSF Real Estate US Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia – Investimento no Exterior", clicar em "Documentos Eventuais", em seguida selecionar o documento desejado na aba "Tipo de Documento", indicar a respectiva data na aba "Data", clicar em "Exibir" e, então, no link do "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Prospecto Preliminar", "Anúncio de Encerramento" ou na opção desejada; e/ou (b) em "Pesquisa de Dados", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise", clicar no valor referente à coluna "PRIMÁRIAS", na linha "Quotas de FIP/FIC-FIP", localizar o "XP JHSF Real Estate US Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia – Investimento no Exterior" e, então, clicar em "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Prospecto Preliminar", "Anúncio de Encerramento" ou na opção desejada).

Sem prejuízo do disposto acima e embora esclarecimentos adicionais a respeito deste Prospecto Preliminar, do Anúncio de Início, da Oferta e do Fundo e cópias de qualquer documento da Oferta possam ser obtidos nas respectivas sedes das entidades mencionadas acima, recomenda-se que os investidores obtenham tais documentos e/ou informações de forma exclusivamente eletrônica, tendo em vista as circunstâncias atuais e orientações do Ministério da Saúde.

LEIA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL AS SEÇÕES "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, A PARTIR DA PÁGINA 48, PARA UMA DESCRIÇÃO DOS FATORES DE



RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A Oferta está sujeita à prévia análise e aprovação da CVM, sendo que o registro da Oferta foi requerido junto à CVM em 11 de agosto de 2021.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA SUA ADMINISTRADORA, DA SUA GESTORA, DE SEU OBJETIVO E DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS VALORES MOBILIÁRIOS E DEMAIS ATIVOS QUE INTEGRARÃO SUA CARTEIRA, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

O investimento nas Cotas representa um investimento de risco, uma vez que representa investimento em renda variável e, assim, os Investidores que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, inclusive àqueles relacionados às Cotas, aos setores em que os ativos dos Ativos Alvo atuam e ao ambiente macroeconômico do Brasil, conforme descritos neste Prospecto Preliminar (páginas 48 a 63) e no Regulamento (Capítulo XXII), e que devem ser cuidadosamente considerados antes da tomada de decisão de investimento. O investimento nas Cotas não é, portanto, adequado a Investidores avessos aos riscos relacionados à volatilidade dos mercados financeiro e de capitais.

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Prospecto Preliminar ou o Prospecto Definitivo, conforme aplicável, serão novamente divulgados a fim de refletir a inserção das informações previstas nos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM 400 e demais informações aplicáveis, sendo certo que nesta hipótese não haverá abertura de prazo para desistência, tampouco para modificação dos Pedidos de Reserva ou das intenções de investimento dos Investidores da Oferta.



6. 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, àquelas relativas ao objetivo do Fundo, Política de Investimento, composição da Carteira e aos fatores de risco descritos a seguir.

As aplicações realizadas no Fundo e pelo Fundo não contam com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora, do FGC ou de qualquer mecanismo de seguro, podendo ocorrer, inclusive, perda total do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, do capital investido pelos 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, ainda que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

O Fundo, os Ativos Investidos, os Ativos Alvo e os Outros Ativos, estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, dentre outros:

6.1. Riscos relacionados ao Fundo e às Cotas

Risco de Mercado

Consiste na variação dos preços dos ativos decorrentes das condições de mercado quando de sua negociação. Como o Fundo contabiliza seus ativos pelo “valor de mercado”, poderá haver variação expressiva no preço dos títulos entre a data de sua emissão ou aquisição e a de resgate ou vencimento. As oscilações poderão ocorrer em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos ativos da carteira do Fundo. Nessas circunstâncias, o Patrimônio Líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos ativos integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados. Em determinados momentos de mercado, a volatilidade dos preços dos ativos, passivos e dos derivativos pode ser elevada, podendo acarretar oscilações bruscas no resultado do Fundo. Em relação às ações, o seu preço depende de fatores específicos das companhias emissoras bem como de fatores globais da economia brasileira e internacional.

Risco de Concentração

O risco associado às aplicações do Fundo é diretamente relacionado à concentração das aplicações. Quanto maior a concentração das aplicações do Fundo em um único Ativo Alvo, maior será a vulnerabilidade do Fundo em relação ao risco de tal emissor. Apesar dos limites de concentração previstos no Regulamento, pode ocorrer de o Fundo, no início do Período de Investimento ou próximo ao final de seu Prazo de Duração, tenha até 100% (cem por cento) de seus recursos investidos em um único Ativo Investido, o que pode resultar numa maior exposição dos Cotistas ao risco desse Ativo Investido. Os riscos de concentração da Carteira englobam, ainda, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do Capital Integralizado pelos Cotistas. Neste sentido, caso seja recebido um valor reduzido de recursos, a distribuição de recursos aos Cotistas prevista no artigo 19, do Regulamento será negativamente impactada.



Risco Decorrente da Restrição de Negociação dos Ativos

Alguns dos ativos componentes da carteira do Fundo podem estar sujeitos a restrições de negociação por parte das bolsas de valores e de mercadorias e futuros ou de órgãos reguladores. Essas restrições podem ser relativas ao volume das operações, à participação no volume de negócios e às oscilações máximas de preços, entre outras. Em situações em que tais restrições estiverem sendo praticadas, as condições de movimentação dos ativos da carteira e precificação dos ativos poderá ser prejudicada.

Risco Cambial

As condições econômicas nacionais e internacionais podem afetar o mercado resultando em alterações nas taxas de juros e câmbio, nos preços dos papéis e nos ativos financeiros em geral, sendo que tais variações podem afetar o desempenho do Fundo.

Risco Regulatório

As eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis ao Fundo e/ou aos Cotistas, tanto pela CVM quanto por reguladores específicos a cada segmento de investidores (Previc, Susep, Ministério da Seguridade Social, dentre outros), incluindo, mas não se limitando, àquelas referentes a tributos e às regras e condições de investimento, podem causar um efeito adverso relevante ao Fundo, como, por exemplo, eventual impacto no preço dos ativos financeiros e/ou na performance das posições financeiras adquiridas pelo Fundo, bem como a necessidade de o Fundo se desfazer de ativos que de outra forma permaneceriam em sua carteira.

Risco de Mercado Externo

O Fundo poderá manter em sua carteira ativos financeiros negociados no exterior e, conseqüentemente, sua performance pode ser afetada por requisitos legais ou regulatórios, por exigências tributárias relativas a todos os países nos quais o Fundo invista ou, ainda, pela variação do Real em relação a outras moedas. Os investimentos do Fundo estarão expostos a alterações nas condições políticas, econômicas e sociais nos países onde investe, o que pode afetar negativamente o valor de seus ativos. Podem ocorrer atrasos na transferência de juros, dividendos, ganhos de capital ou principal, entre países onde o Fundo invista e o Brasil, o que pode interferir na liquidez e no desempenho do Fundo. As operações do Fundo poderão ser executadas em bolsa de valores, de mercadoria e futuros ou registradas em sistemas de registro, de custódia ou de liquidação de diferentes países que podem estar sujeitos a distintos níveis de regulamentação e supervisionados por autoridades locais reconhecidas, entretanto, não existe maneira de garantir o mesmo padrão de conduta em diferentes mercados, tampouco a igualdade de condições de acesso aos mercados locais.

Risco Decorrente do Investimento no Mercado Externo – FATCA

De acordo com as previsões do “Foreign Account Tax Compliance Act” (“FATCA”), constantes do ato “US Hiring Incentives to Restore Employment” (“HIRE”), os investimentos diretos ou indiretos do Fundo em ativos americanos, os pagamentos recebidos pelo Fundo advindos de fonte de renda americana após 31 de dezembro de 2013, os rendimentos brutos decorrentes de venda de propriedade americana recebidos pelo Fundo após 31 de dezembro de 2016 e outros pagamentos recebidos pelo Fundo após 31 de dezembro de 2016 aos quais possa se atribuir fonte de renda americana, poderão se sujeitar à tributação pelo imposto de renda americano na fonte, à alíquota de 30% (trinta por cento), exceto se o Fundo cumprir com o FATCA. A observância ao FATCA será atendida por meio e em decorrência do acordo firmado



com o Secretário do Tesouro Nacional dos Estados Unidos, segundo o qual o Fundo, representado pelo Administrador, concorda em entregar determinados relatórios e atender a determinados requisitos no que dizem respeito à retenção de pagamentos feitos em favor de certos investidores do Fundo ou, se o Fundo for elegível, por ser presumido como um fundo que atende os requerimentos constantes do FATCA. O acordo entre o governo brasileiro e o governo americano (Intergovernmental Agreement – IGA, Modelo 1) foi firmado em 23 de setembro de 2014. Qualquer montante de tributos americanos retidos não deverá ser restituído pela autoridade fiscal americana (“Internal Revenue Service” – “IRS”). Ao aplicar no Fundo, os cotistas reconhecem que o Fundo pretende cumprir com qualquer e toda obrigação prevista na regulamentação do FATCA e qualquer outra a ela relacionada ou com o intergovernamental relacionado ao FATCA, a fim de evitar a retenção prevista nessas regulamentações (“FATCA Withholding”), ou tomar quaisquer outras medidas que forem razoavelmente necessárias para evitar tal retenção sobre os pagamentos recebidos pelo Fundo. Ao aplicar no Fundo, os cotistas reconhecem que o Fundo poderá, quando solicitado pela regulamentação do FATCA: (i) requerer informações adicionais referentes aos cotistas e seus beneficiários finais, bem como formulários necessários para cumprir com as obrigações previstas no FATCA; e (ii) ser solicitado a apresentar relatórios referentes a informações relacionadas aos cotistas e seus beneficiários finais ao IRS e ao Tesouro Nacional americano, juntamente com as informações relacionadas aos pagamentos feitos pelo Fundo a tais cotistas. Esta é uma área complexa, razão pela qual é recomendável que os potenciais investidores consultem seus assessores em relação às informações que possam ser requeridas para apresentação e divulgação ao agente pagador e distribuidor do Fundo, e em certas circunstâncias para o IRS e ou para o Tesouro Nacional americano, como disposto no Regulamento do FATCA ou no IGA – Modelo 1. Os investidores também são aconselhados a verificar com os seus distribuidores e custodiantes as suas intenções de cumprimento e atendimento aos requerimentos do FATCA. Não obstante esse produto ser exclusivamente oferecido no território nacional e ter como público alvo residentes no Brasil, caso um investidor seja identificado como americano nos termos do FATCA, retenções americanas poderão ser aplicadas aos investimentos estrangeiros do Fundo e, portanto, os resultados decorrentes do Fundo poderão ser impactados.

Risco de Enquadramento Fiscal e Tributário

Poderá haver alteração da regra tributária, criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou, ainda, da revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Além disso, o Fundo poderá sofrer de modo mais acentuado o impacto de uma eventual depreciação no valor de mercado dos títulos de maior prazo de resgate, até que a Gestora decida por reduzir o prazo médio do Fundo. Tal redução, no entanto, poderá implicar em aumento de tributação para os cotistas, independente do prazo de permanência no Fundo. Importante destacar que, recentemente, o Governo Federal Brasileiro apresentou ao Congresso Nacional (i) o Projeto de Lei nº 3.887/2020, que trata de diversas mudanças nos tributos incidentes sobre receitas; e (ii) o Projeto de Lei nº 2.337/2021, que prevê alterações na tributação sobre a renda, como tributação de dividendos, ajustes na base de cálculo e nas alíquotas dos tributos corporativos, mudanças na tributação da renda e de ganhos relativos a investimentos nos mercados de capitais e financeiro brasileiro (i.e.: tributação de ativos financeiros e fundos de investimento, etc.), dentre outros. A aprovação desses projetos depende do processo legislativo, o qual inclui avaliação, votação, veto e emendas, todos realizados pelo Congresso Nacional e pelo Presidente da República. Não é possível determinar, desde logo, quais propostas serão efetivamente implementadas e como podem impactar os investimentos do Fundo e o retorno do investimento de seus Cotistas.



Risco relacionado à diversificação fiscal mínima

Considerando que a Política de Investimento do Fundo prevê o investimento mínimo de 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio líquido em Ativos Alvo, em princípio, o Fundo não deverá cumprir o requisito de composição de carteira previsto na Lei nº 11.312/06, segundo o qual um FIP deve investir, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido em ações de sociedades anônimas, debêntures conversíveis e bônus de subscrição. Dessa forma, os rendimentos auferidos pelos Cotistas residentes no Brasil estarão sujeitos à tributação do IRRF prevista pelo Artigo 1º, §5º, da Lei nº 11.312/06, combinado com o Artigo 1º, da Lei nº 11.033/04, ambos refletidos no Artigo 32, § 5º, e no Artigo 6º da IN RFB 1.585, às alíquotas regressivas variando de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) (aplicações com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias) a 15% (quinze por cento) (aplicações com prazo superior a 720 (setecentos e vinte dias), a depender do prazo de aplicação.

Risco Sistêmico

É aquele se origina de eventos que afetam, com maior ou menor intensidade, os preços de todos os ativos financeiros negociados no mercado. São fontes de Risco Sistêmico mudanças nas condições econômicas nacionais, internacionais, interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, dentre outros. O Fundo corre Risco Sistêmico, na medida em que investe em ativos financeiros sujeitos aos eventos descritos acima.

Risco relacionado ao resgate e à liquidez das Cotas

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, e, portanto, não admite o resgate de suas Cotas a qualquer momento. Caso os Cotistas detentores de Cotas queiram se desfazer dos seus investimentos no Fundo, será necessária a venda das suas Cotas no mercado secundário, devendo ser observado, para tanto, o disposto no Regulamento. As Distribuições do Fundo serão realizadas caso as disponibilidades do Fundo à época permitam a respectiva Distribuição, observado o disposto no Regulamento, conforme descrito no item 3.16, na página 26 deste Prospecto Preliminar, ou na data de liquidação do Fundo. Além disso, o mercado secundário de cotas de fundos de investimento em participações ainda é pouco desenvolvido no Brasil, podendo haver baixa liquidez das Cotas do Fundo no mercado secundário em função da potencial ausência de compradores interessados. Assim, em razão da baixa liquidez das Cotas, os Cotistas poderão ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas e/ou poderão obter preços reduzidos na venda de suas Cotas.

Risco de não realização dos investimentos pelo Fundo

Os investimentos do Fundo são considerados de longo prazo e o retorno do investimento pode não ser condizente com o esperado pelo Cotista. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidades e preços convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimento, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A realização de investimentos menores do que aqueles pretendidos pelo Fundo ou a não realização destes investimentos poderá impactar negativamente o Fundo e acarretar menor distribuição dos recursos prevista nos termos do Capítulo IX do Regulamento.

Risco de desenquadramento

Não há qualquer garantia de que o Fundo encontrará investimentos compatíveis com sua Política de Investimento de forma a cumprir com seu objetivo de investimento. Caso exista desenquadramento da Carteira do Fundo por prazo superior ao previsto



no Regulamento e na regulamentação em vigor, os Cotistas poderão receber os recursos integralizados sem qualquer rendimento, na proporção por eles integralizada, podendo perder oportunidades de investimento e/ou não receber o retorno esperado.

Risco de Patrimônio Líquido Negativo

As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do Capital Subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo em caso de Patrimônio Líquido negativo, observado o disposto no Regulamento.

Risco de Governança

Caso o Fundo venha a emitir novas Cotas ou caso seja criada uma nova Classe de Cotas, os novos Cotistas podem modificar a relação de poderes para alteração do Regulamento. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo de forma contrária ao interesse de parte dos Cotistas.

Risco de resgate das Cotas em títulos e/ou valores mobiliários

Conforme previsto no Regulamento, poderá haver a liquidação do Fundo em determinadas situações. Se alguma dessas situações se verificar, há a possibilidade de que as Cotas venham a ser resgatadas em títulos e/ou valores mobiliários representantes dos ativos integrantes da Carteira. Nessa hipótese, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar os referidos títulos e/ou valores mobiliários que venham a ser recebidos em razão da liquidação do Fundo.

Risco relacionado à amortização

Os recursos gerados pelo Fundo serão provenientes de rendimentos, dividendos e outras bonificações que sejam atribuídos ao Fundo Alvo e ao retorno do investimento em tais ativos mediante o seu desinvestimento. A capacidade do Fundo de amortizar as Cotas e realizar as Distribuições está condicionada ao recebimento pelo Fundo dos recursos acima citados.

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto Preliminar 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 ou transações em que a Gestora, a Administradora ou o 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.

Risco relacionado aos Direitos ou Obrigações Sobreviventes

A Administradora poderá manter o Fundo em funcionamento após o final do Prazo de Duração caso subsistam Direitos ou Obrigações Sobreviventes. A capacidade do Fundo de realizar Distribuições com a distribuição de proventos decorrentes do recebimento de valores decorrentes desses Direitos ou Obrigações Sobreviventes ou da expiração dos prazos relativos aos referidos Direitos ou Obrigações Sobreviventes está condicionada a eventos futuros e obrigações contratuais e legais que podem não estar sob o controle da Administradora e/ou da Gestora. Em razão do exposto acima, recursos do Fundo poderão ser retidos para fazer frente a Direitos ou Obrigações Sobreviventes e, se for o caso, somente liberados aos Cotistas após o encerramento do Prazo de Duração.



Risco de alocação de oportunidades e tempo dedicado ao Fundo

A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, alocar oportunidades de investimentos no Fundo ou em outros fundos de investimento geridos pela Gestora. Dessa forma, não se pode afastar o risco de potencial Conflito de Interesses por parte da Gestora no desempenho de suas atividades de gestão, incluindo atinentes à alocação de oportunidades de investimento no âmbito da Política de Investimento. Em tais casos, a Gestora pode, no exercício de suas atividades de gestão de outros fundos de investimento por ela geridos que venham a coinvestir, ou não, com o Fundo, encontrar-se em situações em que seus interesses individuais conflitam com os interesses do Fundo e, portanto, com os interesses dos Cotistas.

Risco de alterações da legislação tributária

O Governo Federal regularmente introduz alterações na legislação tributária que podem implicar o aumento da carga tributária incidente sobre o investimento nas Cotas do Fundo. Essas alterações incluem (i) a eventual extinção dos benefícios fiscais aplicáveis aos investimentos e rendimentos do Fundo, a exemplo da atual isenção de imposto de renda na distribuição de lucros ou dividendos, prevista no Artigo 10 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, e/ou de benefícios fiscais aplicáveis aos investimentos nas Cotas, na forma da legislação em vigor, (ii) mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária em vigor por parte dos tribunais ou das autoridades governamentais (iii) possíveis modificações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes e, ocasionalmente, (iv) a criação de tributos. Os efeitos dessas medidas não podem ser previstos, mas poderão sujeitar os Ativos Investidos e demais ativos integrantes da Carteira, o Fundo e/ou os Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente e, conseqüentemente, impactar os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. Nesse contexto, o Governo recentemente apresentou ao Congresso Nacional o Projeto de Lei nº 2.337/2021, que prevê alterações na tributação sobre a renda, inclusive quanto às regras de tributação de investimentos nos mercados financeiro e de capitais brasileiro. Recomenda-se especialmente que Cotistas prospectivos acompanhem os desenvolvimentos do referido Projeto de Lei.

Risco de Prazo de Duração

O Fundo possui Prazo de Duração pré-determinado, que pode ser prorrogado nos termos do Regulamento. Caso o Prazo de Duração seja insuficiente ou não seja prorrogado, a Gestora poderá ser forçada a iniciar estratégias de desinvestimento em momento não ideal de acordo com a conjuntura de mercado ao final do Prazo de Duração, o que poderá gerar a aceitação de condições menos favoráveis ao Fundo em referidas estratégias de desinvestimento, podendo afetar adversamente o retorno do Fundo.

Riscos relacionados à responsabilidade dos Cotistas

A Lei da Liberdade Econômica estabelece princípios e alterações legislativas visando conferir segurança jurídica à atividade econômica exercida por particulares, desburocratização e simplificação de procedimentos necessários para exercício de tais atividades, e análise de impacto regulatório previamente à edição e alteração de atos normativos, regras a serem observadas nos casos de desconsideração da personalidade jurídica, dentre outras matérias.

Para a indústria de fundos de investimento e gestão de recursos, a Lei da Liberdade Econômica trouxe importante inovação, por meio da criação de um novo capítulo no Código Civil, com a inclusão dos artigos 1.368-C ao 1.368-F, para tratar do regime jurídico aplicável aos fundos de investimento.



Adicionalmente, com a edição da Lei da Liberdade Econômica, os fundos de investimento passaram a ser constituídos sob a forma de condomínio de natureza especial, competindo exclusivamente à CVM sua regulamentação. Ou seja, reconheceu-se a aplicabilidade de um regime *sui generis* aos fundos de investimento, como o Fundo, que possuem natureza híbrida e que, portanto, exigem regulação específica. Até a data deste Prospecto Preliminar a CVM não havia editado regulamentação específica para regular o tema, sendo que não há, na data deste Prospecto Preliminar, como (i) prever o impacto ou a extensão das regras que serão editadas pela CVM sobre o tema, (ii) garantir que os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes no Fundo nas hipóteses de o Fundo incorrer em perdas que tornem o seu Patrimônio Líquido negativo, observado o disposto no Artigo 1.368-D, §1º, do Código Civil.

Ainda, em virtude da Lei da Liberdade Econômica, o Código Civil passou a prever, na hipótese de insuficiência do patrimônio dos fundos de investimento com limitação de responsabilidade para responder por suas dívidas, a aplicação das regras de insolvência civil previstas no Código Civil. A insolvência civil dos fundos de investimento poderá ser requerida judicialmente (i) pelos credores do fundo; (ii) após deliberação dos seus cotistas, seguindo previsão específica do regulamento; ou (iii) após manifestação da CVM com esta orientação. Referida alteração deve ensejar diversos debates sobre os efeitos da aplicação do regime de insolvência civil a entidade que poderá conferir responsabilidade limitada a seus investidores e prestadores de serviços, bem como sobre sua operacionalização em casos concretos. Ainda, tendo em vista a ausência de precedentes específicos, não há como assegurar o prazo no qual os Cotistas receberiam seus recursos na hipótese de eventual insolvência do Fundo.

Risco relacionado à caracterização de Justa Causa na destituição da Gestora

A Gestora poderá ser destituída por Justa Causa na hipótese de: (i) comprovada negligência grave, má-fé ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres e ao cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento; (ii) comprovada fraude no cumprimento de suas obrigações nos termos do Regulamento; e (iii) descredenciamento da Gestora para o exercício da atividade de gestão de carteira de valores mobiliários, conforme o caso, em quaisquer das hipóteses "(i)" a "(iii)" acima, após sentença arbitral final ou sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, sendo certo que, no caso descrito no item "(iii)", será considerada uma decisão final e irrecorrível aquela proferida pelo Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional. Não é possível prever o tempo que o tribunal competente levará para proferir tais decisões e, portanto, por quanto tempo a Gestora permanecerá no exercício de suas funções após eventual ação, ou omissão, que possa ser enquadrada como Justa Causa.

Nesse caso, os Cotistas e o Fundo deverão aguardar a decisão do tribunal competente ou, caso entendam pertinente, poderão deliberar pela destituição da Gestora sem Justa Causa e pagar a Taxa de Performance Antecipada, de acordo com o respectivo quórum, nos termos do item 3.15 deste Prospecto Preliminar.

Eventual demora na decisão a ser proferida pelo tribunal competente para fins de destituição por Justa Causa da Gestora, poderá impactar negativamente os Cotistas e o Fundo.

Riscos relacionados à Lei Anticorrupção Brasileira e leis similares

O Fundo está sujeito, dentre outras, à Lei nº 12.846/2013 ("Lei Anticorrupção Brasileira"), que impõe a responsabilização objetiva de pessoas jurídicas no âmbito civil e administrativo pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira. Isso significa que atos ilícitos definidos pela Lei Anticorrupção Brasileira, praticados isoladamente por qualquer colaborador, empregado, prestador de



serviços, dentre outros terceiros vinculados ao Fundo, ainda que sem o seu consentimento ou conhecimento, podem sujeitar o Fundo às hipóteses de punibilidade previstas na Lei Anticorrupção Brasileira.

Dentre as sanções aplicáveis está o pagamento de multa que pode chegar a até 20% (vinte por cento) do faturamento bruto do exercício anterior ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R\$6.000,00 (seis mil reais) e R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). Outras sanções aplicáveis incluem a perda de benefícios diretos ou indiretos ilicitamente obtidos, a suspensão ou interdição de operações corporativas, a proibição de receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios e a dissolução compulsória da pessoa jurídica. No caso de violações à Lei Anticorrupção Brasileira pelo Fundo, suas investidas e terceiros a eles ligados, não podemos prever os impactos adversos para o Fundo e seus negócios.

Adicionalmente, investigações relacionadas a corrupção e desvios de recursos públicos conduzidas pelas autoridades brasileiras podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira, o que pode gerar um efeito adverso substancial para o Fundo.

Risco jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos no Fundo pelos Cotistas seja necessário.

Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos ativos da Carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos da Carteira e, conseqüentemente, poderá impactar na rentabilidade dos Cotistas, bem como no valor de negociação das Cotas.

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

Durante a vigência do Fundo, a Administradora e/ou a Gestora poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciadas, destituídas ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo e, conseqüentemente os Cotistas, poderão sofrer perdas patrimoniais. O eventual descredenciamento da Gestora ensejará, nos termos do Regulamento do Fundo, na convocação imediata da Assembleia Geral para deliberar sobre a eventual liquidação do Fundo, a qual poderá ser efetuada pela Administradora, sendo certo que referida



Assembleia Geral poderá ser convocada por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas caso a Administradora ou a Gestora não a convoque no prazo de 15 (quinze) dias contados da renúncia ou descredenciamento da Gestora, ou pela CVM.

Propriedade de Cotas vs. propriedade de valores mobiliários e ativos financeiros

A propriedade das Cotas não confere aos seus titulares a propriedade direta sobre os Ativos Alvo ou sobre fração ideal específica dos Ativos Alvo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da Carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas.

6.2. Riscos relacionados ao setor econômico

Risco macroeconômico

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas, o que poderá afetar de forma adversa as atividades dos Ativos Investidos e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, 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 têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar em flutuação do valor da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente e outros poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas. 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.

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado de fundos de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do Fundo, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas



indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado de fundos de investimento. Surto, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos Ativos Alvo, bem como afetar a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

6.3. Riscos relacionados aos ativos do Fundo

Risco de investimento em Ativos Alvo sediados no exterior

O Fundo deverá investir seu patrimônio líquido em Ativos Alvo sediados no exterior, os quais, por sua vez, podem estar expostos, direta ou indiretamente, a ativos imobiliários localizados no exterior, inclusive em jurisdições distintas daquela em que estão sediados os Ativos Alvo. Consequentemente, a performance do Fundo pode ser afetada por requisitos legais ou regulatórios, incluindo exigências tributárias, relativas a todos os países aos quais ele está exposto, seja direta ou indiretamente, e, ainda, por flutuações nas taxas de câmbio entre o real e as moedas de tais países. Em razão desta situação, podem ocorrer atrasos na transferência de juros, dividendos, ganhos de capital ou principal, dos ativos localizados em países estrangeiros em que o Fundo investe, o que pode interferir na liquidez e no desempenho do Fundo. Além dos riscos ligados às condições econômicas nos países e jurisdições em que os investimentos do Fundo forem realizados ou se valer de veículos em jurisdições intermediárias para referido investimento, os investimentos feitos no exterior estão expostos a certos riscos como (i) instabilidade política e econômica, (ii) imprevisibilidade do fluxo de comércio entre os países, (iii) possibilidade de ações de governos estrangeiros como expropriação, nacionalização e confisco, (iv) imposição ou modificação de controles de câmbio, (v) volatilidade de preço, (vi) imposição de impostos sobre investimentos, dividendos, juros e outros ganhos, (vii) flutuação das taxas de câmbio, (viii) diferentes leis de falência, alfândega ou de fluxo de recursos. Não há garantia de que a Gestora avaliará esses riscos adequadamente ou poderá antecipar sua materialização. Além disso, o valor dos investimentos do Fundo em ativos no exterior pode ser significativamente afetado por mudanças nas taxas de câmbio, as quais podem apresentar alta volatilidade. Não há certeza de que eventuais estratégias de proteção (*hedge*) contra riscos de variação cambial serão eficazes em termos de custo, assim a Gestora pode decidir por não realizar *hedge* ou por realizá-lo parcialmente.

Risco de crédito

Consiste no risco de inadimplência por parte das contrapartes e dos emissores dos títulos componentes da carteira do Fundo, não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas, podendo resultar em perda dos rendimentos e do capital investido pelo Fundo. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos títulos e/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 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. O Fundo poderá ainda incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários.



Riscos relacionados aos Ativos Investidos e riscos setoriais

Uma parcela significativa dos investimentos do Fundo será feita em títulos ou valores mobiliários de emissão do Fundo Alvo, o que, por sua natureza, envolve riscos do negócio, financeiros, do mercado e/ou legais. A participação no processo decisório do Fundo Alvo pelo Fundo não assegura (i) o bom desempenho de quaisquer dos Ativos Investidos, (ii) a solvência dos Ativos Investidos, e (iii) a continuidade das atividades dos Ativos Investidos. Tais riscos, se materializados, podem impactar negativa e significativamente os resultados da Carteira do Fundo e o valor das Cotas. Não se pode garantir que a Administradora e a Gestora avaliarão corretamente a natureza e a magnitude dos vários fatores que podem afetar o valor de tais investimentos. Movimentos de preços e do mercado em que são feitos os investimentos do Fundo podem ser voláteis e uma variedade de outros fatores a eles inerentes e de difícil previsão, tais como acontecimentos econômicos e políticos nacionais e internacionais, podem afetar de forma significativa os resultados das atividades do Fundo e o valor de seus investimentos. Consequentemente, o desempenho do Fundo em um período específico pode não ser necessariamente um indicativo dos resultados que podem ser esperados em períodos futuros.

Não é possível garantir que o Fundo conseguirá participar do processo de tomada de decisões estratégicas de cada um dos Ativos Investidos. Além disso, tal participação pode sujeitar o Fundo a reivindicações a que ele não estaria sujeito se fosse apenas um investidor passivo.

Os investimentos em Ativos Investidos envolvem riscos relacionados aos setores em que o Fundo Alvo atua. Não há garantia quanto ao desempenho de quaisquer desses setores, tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Investidos acompanhe *pari passu* o desempenho médio do seu respectivo setor. Adicionalmente, não há garantia de que o Fundo e seus Cotistas não experimentarão perdas, nem há certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos.

Os resultados futuros dos Ativos Investidos estão sujeitos a incertezas, contingências e riscos no âmbito econômico, concorrencial, regulatório e operacional, muitos dos quais estão fora de controle do Fundo.

Risco de Liquidez dos ativos integrantes da Carteira do Fundo

As aplicações em valores mobiliários do Fundo serão feitas, preponderantemente, em ativos não negociados em mercado de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, o que poderá afetar negativamente sua liquidez. Portanto, caso, (a) o Fundo precise vender tais ativos, ou (b) o Cotista receba tais ativos como pagamento de resgate ou amortização de suas Cotas (em ambos os casos inclusive para efetuar a liquidação do Fundo): (1) poderá não haver mercado comprador de tais ativos, ou (2) o preço efetivo de alienação de tais ativos poderá resultar em perda financeira para o Fundo ou, conforme o caso, o Cotista. Estes fatores podem prejudicar o pagamento de amortizações e resgates aos Cotistas, nos termos deste Prospecto Preliminar e do Regulamento.

Risco de perdas e danos dos Ativos Investidos

O Fundo Alvo pode ser responsabilizado por perdas e danos causados a terceiros. O Fundo não pode garantir que as apólices de seguro, quando contratadas, serão suficientes em todas as circunstâncias ou contra todos os riscos. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, ou a não observância dos subcontratados em cumprir obrigações indenizatórias assumidas perante o Fundo e/ou o Fundo Alvo ou em contratar seguros pode ter um efeito adverso para o Fundo. Além disso, o Fundo não pode assegurar que o Fundo Alvo será capaz de manter apólices de seguro a taxas comerciais razoáveis ou em termos aceitáveis no futuro. Esses fatores podem gerar um efeito adverso sobre o Fundo e sobre o valor das Cotas.



Risco de saída de executivos-chave

As sociedades objeto de investimentos pelo Fundo Alvo dependem dos serviços de pessoal técnico na execução de suas atividades. Se as sociedades objeto de investimentos pelo Fundo Alvo perderem os principais integrantes desse quadro de pessoal, se for o caso, terão de atrair e treinar pessoal adicional para a área técnica, o qual pode não estar disponível no momento da necessidade ou, se disponível, pode ter um custo elevado, conforme o caso. Outras oportunidades de trabalho poderão afetar a capacidade das sociedades objeto de investimentos pelo Fundo Alvo de contratar ou de manter o pessoal técnico que precisa reter. Se não conseguirem atrair e manter o pessoal essencial de que precisam para manutenção das operações, poderão ser incapazes de administrar os seus negócios de modo eficiente, o que pode ter um efeito adverso sobre o Fundo.

Risco de saída de profissionais da Equipe-Chave da Gestora

A gestão da carteira do Fundo e acompanhamento das atividades do Fundo depende dos serviços de pessoal técnico na equipe da Gestora para a execução de suas atividades. Se a Gestora perder os principais integrantes da Equipe-Chave, terá de atrair e treinar pessoal adicional para a área técnica, o qual pode não estar disponível e/ou treinado no momento da necessidade. Outras oportunidades de trabalho poderão afetar a capacidade da Gestora de contratar ou de manter o pessoal técnico que precisa reter. Se não conseguir atrair e manter o pessoal essencial de que precisa em sua Equipe-Chave para a manutenção das operações, a Gestora poderá ser incapaz de gerir a carteira do Fundo de modo eficiente, o que pode ter um efeito adverso sobre o Fundo e à aquisição dos Ativos Alvo.

Risco de demandas judiciais e administrativas

Demandas administrativas e judiciais que porventura venham a ser formuladas contra o Fundo Alvo podem resultar em responsabilidade do Fundo Alvo e/ou do Fundo pelo pagamento de obrigações e indenizações em razão de prejuízos causados a terceiros e danos ambientais, dentre outros.

6.4. Riscos relacionados à Oferta

Risco relacionado ao cancelamento da Oferta

Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja colocado no âmbito da Segunda Emissão, a Oferta será cancelada pela Administradora. Nessa hipótese, os valores eventualmente depositados pelos investidores serão devolvidos integralmente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do Artigo 55 da Instrução CVM 400. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá promover redução da liquidez das Cotas do Fundo no mercado secundário.

Risco de Distribuição Parcial e não colocação do Montante Mínimo da Oferta

No âmbito da Oferta, será admitida a distribuição parcial das Cotas inicialmente ofertadas, nos termos dos Artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400. Em caso de Distribuição Parcial, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para



modificação dos Pedidos de Reserva.

Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Pedidos de Reserva automaticamente cancelados. Para maiores informações, vide "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta" na página 41 deste Prospecto Preliminar.

Neste caso, a expectativa de rentabilidade dos Investidores poderá ser prejudicada. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Montante Total da Oferta, o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos Alvo e Outros Ativos, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas. Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas da Segunda Emissão distribuídas será inferior ao Montante Total da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas da Segunda Emissão do Fundo em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas do Fundo será reduzida.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integram as Cotas conforme seu respectivo Pedido de Reserva, 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.

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

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

Risco decorrente das operações no mercado de derivativos

O Fundo pode realizar operações de derivativos exclusivamente nos termos previstos no Regulamento. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora, ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC, ou de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Risco de Arbitragem

O Regulamento do Fundo prevê no Capítulo XXVI do Regulamento a arbitragem como meio de solução de disputas. O envolvimento do Fundo em um eventual procedimento arbitral pode gerar impactos significativos ao Patrimônio Líquido do Fundo, implicando em custos que podem impactar o resultado do Fundo. Adicionalmente, o custo de uma arbitragem pode ser comparativamente maior do que o custo relacionado a um processo judicial. No mesmo sentido, um Ativo Alvo em que o Fundo invista pode ter seu resultado impactado por um procedimento arbitral, conseqüentemente podendo afetar os resultados do Fundo.



Risco de Ausência de Direito de Preferência dos Cotistas nas Futuras Emissões do Fundo

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, não haverá exercício do direito de preferência pelos Cotistas, sendo que os Cotistas poderão sofrer diluição de sua participação do Fundo e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Risco de Potencial Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 578.

Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de Conflito de Interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial Conflito de Interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

Assim, tendo em vista que a aquisição de cotas de Fundo Alvo administrado pela Administradora do Fundo e/ou gerido pela Gestora, bem como por sociedades integrantes do mesmo grupo econômico da Gestora e/ou da Administradora, é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 578, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 578.

Risco de Potencial Conflito de Interesses entre Gestora e Coordenar Líder

Considerando que a Gestora e o Coordenador Líder pertencem ao mesmo grupo econômico, poderá existir um Conflito de Interesses no exercício das atividades de gestão do Fundo e distribuição das Cotas da Segunda Emissão, uma vez que a avaliação da Gestora sobre a qualidade dos serviços prestados pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta, bem como a eventual decisão de rescisão do Contrato de Distribuição, poderão ficar prejudicadas pela relação societária que envolve as empresas.

6.5. Riscos relacionados ao Desenvolvimento Imobiliário

Os recursos captados pelo Fundo serão investidos em veículos que, direta ou indiretamente, terão por investimento principal o desenvolvimento de projetos imobiliários no exterior destinados, sobretudo, para comercialização, em fases distintas de implementação, incluindo projetos em fase de aquisição de terreno (greenfield). Tal atividade está exposta aos seguintes fatores de risco, de forma não exaustiva:

Risco do Sucesso do Empreendimento Imobiliário

O Fundo está exposto ao sucesso dos empreendimentos imobiliários que venham a ser objeto de seus investimentos indiretos, podendo o investimento apresentar retornos baixos ou mesmo negativos. Tais riscos incluem, dentre outros: incapacidade de comercializar o produto imobiliário conforme originalmente imaginado, causada, por exemplo, por conceito inadequado do produto, precificação incorreta, concorrência de produtos semelhantes na mesma região ou ausência de demanda na região ou ainda elevada exposição de capital no investimento, entre outros, levando à necessidade de os veículos proprietários alienarem unidades em



estoque a preços inferiores aos originalmente projetados.

Risco Regulatório

Mudança de leis, de zoneamento ou de marcos regulatórios que impactem diretamente os empreendimentos, seja causando atrasos no seu desenvolvimento, eventualmente restringindo o volume de área comercializável ou possíveis usos dos empreendimentos, limitando sua valorização ou potencial de venda. Outras restrições a tais imóveis também podem ser aplicadas pelo poder público, restringindo, assim, a sua utilização, tais como o tombamento do próprio imóvel onde se localiza o projeto ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Riscos relacionados a Eventos da Natureza

O Fundo está exposto a eventos decorrentes da natureza, tais como: terremotos, vendavais, inundações e afins, que podem elevar os custos das obras, provocar atrasos na sua conclusão e/ou provocar redução dos preços de venda nos locais atingidos.

Risco Arqueológico

É aquele consistente na descoberta de fósseis e/ou sítios arqueológicos não previamente detectados, que podem impedir, atrasar ou majorar os custos de execução das obras ou, até, exigir alterações nos projetos.

Riscos Ambientais

Consiste na edição ou alteração de leis e normas ambientais que: (e.1) acarretem atrasos; (e.2) que resultem em majoração significativa de custos para o seu cumprimento; (e.3) que resultem em restrição severa na exploração econômica do projeto; (e.4) cujo descumprimento acarrete a imposição de sanções administrativas, cíveis e criminais (tais como multas e indenizações). Todas as hipóteses aqui descritas podem afetar adversamente a rentabilidade dos empreendimentos imobiliários.

Risco de Desapropriação e de Outras Restrições

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) objeto de investimento indireto pelo Fundo, por decisão unilateral do poder público estrangeiro. Nesse caso, a indenização a ser recebida poderá ser inferior ao valor de mercado dos ativos, acarretando perdas ao Fundo.

Risco de Sinistro

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem os empreendimentos imobiliários, poderá não haver cobertura de seguro para tais riscos. Havendo cobertura, o efetivo recebimento da indenização securitária dependerá da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida e da legislação local, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. A ocorrência de quaisquer das hipóteses descritas acima poderá gerar efeito adverso relevante para a rentabilidade do Fundo.

Riscos de Custos Extraordinários

O Fundo, na qualidade de investidor indireto, poderá ser impactado negativamente pelo surgimento de custos extraordinários, decorrentes de majoração de preços de materiais ou mão de obra, de perdas ocorridas na obra; de eventos relacionados à interação com as obras ou imóveis do seu entorno, erros de projeto e/ou orçamento,



bem como quaisquer outros custos que não sejam rotineiros ou previsíveis para o desenvolvimento do projeto.

Risco de Distratos e de Crédito dos Adquirentes

O Fundo poderá ser impactado negativamente por atrasos e inadimplementos dos adquirentes de unidades, bem como pelos custos e morosidade relacionados a eventuais ações judiciais necessárias para a cobrança de créditos ou retomada de unidades. Em caso de distrato dos contratos de compra e venda dos empreendimentos imobiliários, os vendedores poderão eventualmente ficar obrigados a devolver parte dos recursos já recebidos dos compradores, segundo a legislação e os termos dos contratos locais, o que poderá gerar um efeito adverso relevante nos resultados do Fundo.

Riscos de Desvalorização dos Imóveis e Condições Externas

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais seus empreendedores e gestores não têm controle nem tampouco podem influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o valor dos imóveis que serão objeto de investimento indireto pelo Fundo e, conseqüentemente, a sua remuneração futura. O valor dos imóveis e a sua capacidade de gerar rentabilidade indiretamente para o Fundo poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas locais, à oferta de outros projetos com características semelhantes às dos projetos indiretamente investidos pelo Fundo.

Riscos relativos à Aquisição dos Ativos Imobiliários pelos Veículos Investidos

A existência de ônus ou pendências relacionadas aos ativos imobiliários adquiridos por veículos indiretamente investidos pelo Fundo e não reveladas ao adquirente quando da respectiva aquisição poderá impactar negativamente a rentabilidade do projeto, podendo até mesmo resultar na perda do investimento.

Riscos relacionados ao Desenvolvedor Imobiliário

Dificuldades financeiras da empresa que venha a desenvolver os empreendimentos imobiliários, inclusive por conta de problemas de crédito, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do projeto desenvolvido, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do projeto.

Riscos relacionados ao desempenho das Autoridades Locais

Atrasos na concessão de licenças e alvarás por parte das autoridades locais podem alongar o prazo previstos para alienação das unidades e/ou o recebimento do saldo do preço de venda, o que pode comprometer a rentabilidade do projeto e, assim, indiretamente, os ganhos do Fundo.



7. TRIBUTAÇÃO

7.1. Tributação

O disposto neste item foi elaborado com base em razoável interpretação da legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto Preliminar e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo, assumindo, para esse fim, que a Carteira irá cumprir os limites de diversificação e as regras de investimento constantes na Instrução CVM 578 e a regra de composição de carteira da Lei nº 11.312/06. Considerando que a Política de Investimento do Fundo prevê o investimento em ativos no exterior, em princípio, o Fundo não deverá cumprir o requisito de composição de carteira previsto na Lei nº 11.312/06.

Os Cotistas não devem considerar unicamente os comentários aqui contidos para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos. As informações aqui contidas levam em consideração as previsões de legislação e regulamentação aplicáveis à hipótese vigentes nesta data.

As considerações abaixo têm o propósito de descrever genericamente o tratamento tributário aplicável, sem, portanto, exaurir os potenciais impactos fiscais inerentes ao investimento. O tratamento tributário pode sofrer alterações em função de mudanças futuras na legislação pertinente e da interpretação da Receita Federal do Brasil sobre o cumprimento dos requisitos acima descritos.

7.1.1. Tributação do Fundo

IR

Os rendimentos e ganhos líquidos ou de capital apurados nas operações da carteira do Fundo estão isentos do Imposto de Renda ("IR").

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência de IOF/Títulos à alíquota zero. O Poder Executivo pode majorar, a qualquer tempo, a alíquota do IOF até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento, exceção feita às operações com derivativos, cuja alíquota pode ser majorada até 25% (vinte e cinco por cento) para transações realizadas após este eventual aumento.

7.1.2. Tributação dos Cotistas

O tratamento tributário descrito abaixo para os Cotistas só se aplica caso o Fundo cumpra os limites de diversificação e as regras de enquadramento constantes na Instrução CVM 578 e a regra de composição de carteira da Lei nº 11.312/06.

Cotista Pessoa Física residente no Brasil

Os rendimentos auferidos na amortização ou no resgate das Cotas, inclusive quando decorrentes da liquidação do Fundo, ficam sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") à alíquota de 15% (quinze por cento) sobre a diferença positiva entre o valor de amortização ou resgate e o custo de aquisição das Cotas. Os ganhos auferidos na alienação de Cotas serão tributados pelo IR à alíquota de 15% (quinze por cento), sob a sistemática de ganhos líquidos no caso de operação realizada em bolsa e sob a sistemática de apuração de ganhos de capital no caso de operações realizadas fora de bolsa.



Cotista Pessoa Jurídica residente no Brasil

Os rendimentos auferidos na amortização ou no resgate das Cotas, inclusive quando decorrentes da liquidação do Fundo, ficam sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento) sobre a diferença positiva entre o valor de amortização ou resgate e o custo de aquisição das Cotas. Os ganhos auferidos na alienação de Cotas serão tributados pelo IR à alíquota de 15% (quinze por cento), sob a sistemática de ganhos líquidos no caso de operação realizada em bolsa ou fora de bolsa. Em qualquer caso, a tributação do IRRF ou do IR ou sob a sistemática de ganhos líquidos, quando aplicável, dá-se como antecipação da tributação corporativa das pessoas jurídicas.

Adicionalmente, sobre os ganhos realizados por Cotistas residentes no Brasil (pessoa física ou jurídica) em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR, à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), sobre o valor da alienação, sendo que este imposto poderá ser compensado contra o IR devido sobre os ganhos apurados pelo Cotista.

Cotistas Não-Residentes no Brasil

Na hipótese de o Fundo ter Cotistas Não-Residente que invistam nos mercados financeiro e de capitais brasileiros por meio da Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada ("Cotista INR 4.373") é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país ou jurisdição tributação favorecida, conforme listadas na Instrução Normativa nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada ("JTF")

Conceito de JTF

Considera-se JTF o país ou dependência: (i) que não tribute a renda; (ii) que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento); ou (iii) cuja legislação interna não permita acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas ou à sua titularidade. O Ministério da Fazenda reduziu de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento) a alíquota mínima da tributação da renda para que um país não seja enquadrado como JTF, nos casos em que os países, dependências e regimes estejam alinhados com padrões internacionais de transparência fiscal, de acordo com a Portaria MF nº 488, de 28 de novembro de 2014. Destaque-se, no entanto, que até este momento a IN nº 1.037/10, cujo Artigo 1º lista os países e dependências considerados como JTF, não foi atualizada para refletir a alteração na alíquota mínima de 20% (vinte por cento) para 17% (dezessete por cento), conforme modificação introduzida pela citada Portaria.

A legislação tributária faz alusão apenas a investidores que residam em JTF, que se baseia em interpretação formal conforme a IN nº 1.037/10; e não àqueles que podem porventura se beneficiar de regimes fiscais privilegiados (ou "RFP"), cujo conceito leva em consideração abordagem substantiva.

Para identificação do domicílio do Cotista, deve ser considerada a jurisdição do investidor que detém diretamente o investimento no Brasil (i.e., primeiro nível), nos termos da regulamentação da CMN e no Ato Declaratório Interpretativo ("ADI") nº 05, de 17 de dezembro de 2019, com exceção de transações com dolo, simulação ou fraude.

Cotistas INR 4.373 não residentes em JTF

Como regra geral, os rendimentos auferidos na amortização ou no resgate das Cotas, inclusive quando decorrentes da liquidação do Fundo, e na alienação de Cotas ficam sujeitos ao IRRF de 15% (quinze por cento). Os Cotistas INR 4.373 não residentes



em JTF, contudo, são elegíveis à alíquota zero do IRRF, desde que atendam aos requisitos previstos no artigo 3º da Lei 11.312/06.

Isto é, (i) o Cotista INR 4.373 não pode deter, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, 40% (quarenta por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 40% (quarenta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) o Fundo não pode deter em sua Carteira, a qualquer tempo, títulos de dívida em percentual superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido (ressalvados desse limite as debêntures conversíveis em ações, os bônus de subscrição e os títulos públicos); (iii) o Fundo deve cumprir os limites de diversificação e as regras de investimento estabelecidas pela CVM, que determinam atualmente que, ao menos, 95% (noventa e cinco por cento) do valor de seu Patrimônio Líquido esteja investido em ativos elegíveis incluindo, mas não apenas, ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição; e o (iv) Fundo deve cumprir com os limites de diversificação exigidos pela Lei nº 11.312/06, que dispõe que o Fundo tenha seu Patrimônio Líquido composto de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) de ações de sociedades anônimas, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição.

Cotistas INR 4.373 residentes em JTF

Os Cotistas residentes em JTF não são elegíveis à alíquota zero do IRRF prevista no artigo 3º da Lei 11.312/06, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao IR aplicável aos Cotistas residentes no Brasil.

IOF/Títulos

As operações com as Cotas podem estar sujeitas à incidência do IOF/Títulos, cobrado à alíquota máxima de 1% (um por cento) ao dia, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias.

Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do poder executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em Cotas estão sujeitas ao IOF/Câmbio. As operações de câmbio realizadas por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos no Brasil para aplicação no Fundo estão sujeitas atualmente ao IOF/Câmbio à alíquota zero na entrada dos recursos no Brasil para investimento no Fundo e zero por cento na remessa desses recursos para o exterior.

Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do poder executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

7.1.3. Tributação dos Cotistas – Não atendimento de diversificação fiscal mínima

A legislação tributária exige que, além de aderente às regras de diversificação da CVM, o FIP deverá investir, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido em ações de sociedades anônimas, debêntures conversíveis e bônus de subscrição. Considerando que a Política de Investimento do Fundo envolverá o investimento mínimo de 95% (noventa e cinco por cento) de seu



patrimônio líquido em Ativos Alvo, referido percentual mínimo de 67% (sessenta e sete por cento) possivelmente não será cumprido.

Recomenda-se que os Cotistas consultem seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos em decorrência do não atendimento pelo Fundo aos requisitos de diversificação e composição de portfólio.

Na hipótese de desenquadramento fiscal, os rendimentos auferidos pelos Cotistas residentes no Brasil estarão sujeitos à tributação do IRRF prevista pelo Artigo 1º, §5º, da Lei nº 11.312/06, combinado com o Artigo 1º, da Lei nº 11.033/04, ambos refletidos no Artigo 32, § 5º, e no Artigo 6º da IN RFB 1.585, às alíquotas regressivas variando de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) (aplicações com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias) a 15% (quinze por cento) (aplicações com prazo superior a 720 (setecentos e vinte dias), a depender do prazo de aplicação.

Nesse sentido, distribuições realizadas pelo Fundo após o período de 720 (setecentos e vinte dias) submeterão os Cotistas residentes no Brasil à alíquota de 15% (quinze por cento).

No caso de alteração da Política de Investimento do Fundo, de modo que a carteira passe a cumprir o requisito de composição de portfólio previsto pela Lei nº 11.312/06, conforme descrito acima, a tributação do IR aplicável aos cotistas poderá ser modificada, caso em que recomenda-se aos Cotistas que consultem seus assessores sobre os possíveis impactos de tal alteração.



8. PUBLICIDADE E OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES

8.1. Publicidade

Todas as informações relevantes relacionadas à Oferta, em especial o Prospecto Preliminar, o Prospecto Definitivo, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e o Aviso ao Mercado serão veiculados na página:

- I. do Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste website, acessar "Investimentos"; em seguida, selecionar "Oferta Pública"; acessar "XP JHSF Real Estate US Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia – Oferta Pública das Cotas da 2ª Emissão do XP JHSF Real Estate US Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia "; e então, clicar em "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Prospecto Preliminar" ou "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Encerramento" ou na opção desejada);
- II. da Administradora: www.brtrust.com.br (neste website clicar em "Produtos", em seguida "Administração de Fundos", selecionar o Fundo "XP JHSF Real Estate US Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia " e, então, clicar em "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Prospecto Preliminar" ou "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Encerramento" ou na opção desejada); e
- III. da CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, (a) em "Pesquisa de Dados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", digitar "XP JHSF Real Estate US Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia ", digitar o número que aparece ao lado e clicar em "Continuar", clicar em "XP JHSF Real Estate US Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia ", clicar em "Documentos Eventuais", em seguida selecionar o documento desejado na aba "Tipo de Documento", indicar a respectiva data na aba "Data", clicar em "Exibir" e, então, no link do "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Prospecto Preliminar", "Anúncio de Encerramento" ou na opção desejada; e/ou (b) em "Pesquisa de Dados", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise", clicar no valor referente à coluna "PRIMÁRIAS", na linha "Quotas de FIP/FIC-FIP", localizar o "XP JHSF Real Estate US Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia" e, então, clicar em "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Prospecto Preliminar", "Anúncio de Encerramento" ou na opção desejada).

8.2. Disponibilização do Prospecto Preliminar

Os potenciais investidores devem ler este Prospecto Preliminar antes de tomar qualquer decisão de investir nas Cotas do Fundo. Os Investidores que desejarem obter exemplar deste Prospecto Preliminar ou informações adicionais sobre a Oferta deverão dirigir-se aos endereços indicados no item 4.1, na página 34 deste Prospecto Preliminar e às páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder e/ou da CVM, a seguir indicadas:

- I. do Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste website, acessar "Investimentos"; em seguida, selecionar "Oferta Pública"; acessar "XP JHSF Real Estate US Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia – Oferta Pública das Cotas da 2ª Emissão do XP JHSF Real Estate US Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia "; e então, clicar em "Prospecto Preliminar");
- II. da Administradora: www.brtrust.com.br (neste website clicar em "Produtos", em seguida "Administração de Fundos", selecionar o Fundo "XP JHSF Real Estate US Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia" e, então, clicar em "Prospecto Preliminar"); e

- 
- III. da CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, (a) em "Pesquisa de Dados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", digitar "XP JHSF Real Estate US Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia", digitar o número que aparece ao lado e clicar em "Continuar", clicar em "XP JHSF Real Estate US Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia", clicar em "Documentos Eventuais", em seguida selecionar o documento desejado na aba "Tipo de Documento", indicar a respectiva data na aba "Data", clicar em "Exibir" e, então, no link do "Prospecto Preliminar"; e/ou (b) em "Pesquisa de Dados", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise", clicar no valor referente à coluna "PRIMÁRIAS", na linha "Quotas de FIP/FIC-FIP", localizar o "XP JHSF Real Estate US Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia" e, então, clicar em "Prospecto Preliminar").

Sem prejuízo do disposto acima e embora esclarecimentos adicionais a respeito deste Prospecto Preliminar, da Oferta e do Fundo e cópias de qualquer documento da Oferta possam ser obtidos nas respectivas sedes das entidades mencionadas acima, recomenda-se que os Investidores obtenham tais documentos e/ou informações de forma exclusivamente eletrônica, tendo em vista as circunstâncias atuais e orientações do Ministério da Saúde.



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

9.1. Relacionamento

9.1.1. Relacionamento da Administradora, Escriturador e Custodiante com o Coordenador Líder

A Administradora e o Escriturador possuem relacionamento ativo junto à corretora na que diz respeito ao relacionamento com o Coordenador Líder.

A Administradora, o Escriturador 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.

Exceto por relacionamentos comerciais em razão da administração pela Administradora, ou da escrituração de Cotas pelo Escriturador, de outros fundos de investimento investidos por pessoas do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder e/ou por clientes deste e em razão da presente Oferta, a Administradora e o Escriturador não possuem qualquer relacionamento relevante com o Coordenador Líder nos últimos 12 (doze) meses.]

9.1.2. Relacionamento da Gestora com o Coordenador Líder

O Coordenador Líder e a Gestora são empresas do Grupo XP, ambas sob controle comum. Assim, o Coordenador Líder e a Gestora mantêm relacionamento comercial frequente. Nesse sentido, o Coordenador Líder atua como distribuidor de fundos de investimento geridos pela Gestora. 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.

Não obstante o compartilhamento descrito no parágrafo acima, as operações e negócios realizados pelo Coordenador Líder e a Gestora são independentes e totalmente segregados, inclusive no que diz respeito aos órgãos de governanças e indivíduos responsáveis por tomadas de decisão de investimentos.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme prevista na seção "Termos e Condições da Oferta – Custos da Oferta", na página 43 deste Prospecto Preliminar, não há qualquer outra remuneração a ser paga pelo Fundo ao Coordenador Líder.

O Fundo, a Gestora e as sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Gestora 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, sempre observando a regulamentação em vigor.

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.

O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco", em especial o Fator de Risco "Risco de Potencial Conflito de Interesse" deste Prospecto Preliminar.

10. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

10.1. Destinação dos recursos - Estratégia Planejada

Os recursos líquidos da Oferta serão destinados à aquisição das Ativos Alvo descritas neste item.

Serão alvo de investimento pelo Fundo determinados Ativos Alvo a serem selecionados pela Gestora, com exposição direta ou indireta a ativos imobiliários no exterior que tenham a participação da JHSF Global Investments Limited (ou de qualquer de suas controladas) na qualidade de desenvolvedora, administradora, gestora, controladora e/ou investidora. A Política de Investimento do Fundo observará os limites e condições previstos no Regulamento.

A aquisição dos Ativos Alvo pelo Fundo Alvo contará com os recursos obtidos por meio dos recursos levantados por meio das Cotas da Primeira Emissão, as quais foram distribuídas publicamente com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, e cuja oferta foi liquidada na Data de Liquidação da Primeira Emissão.

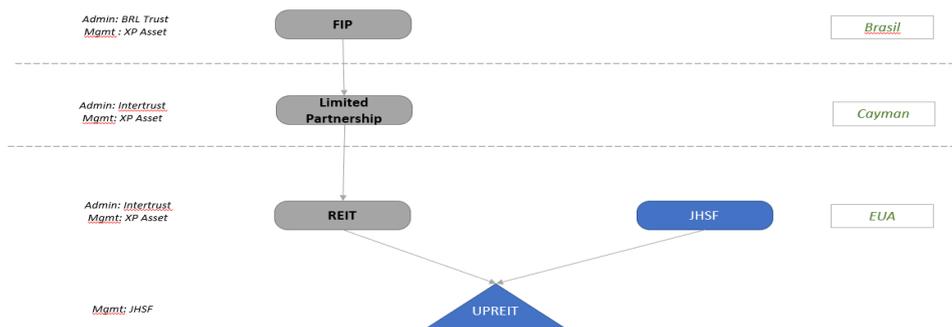
10.1.1. Portfólio Alvo do Fundo – Estrutura e Estratégia de Investimento

A estrutura de investimento envolve o investimento pelo Fundo no Fundo Alvo, que é uma *Limited Partnership* na jurisdição das Ilhas Cayman – recém constituída e registrada como fundo privado na CIMA (“Cayman Island Monetary Authority”) – com gestão realizada por instituição do grupo da Gestora e que tem como público alvo investidores pessoas físicas e entidades, ambos não residentes nos Estados Unidos para fins fiscais. O Fundo Alvo, o qual receberá aporte de capital por meio da Oferta Restrita da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo e da presente Oferta, tem o propósito de (a) adquirir, manter, alienar ou de outra forma negociar investimentos em ativos imobiliários, direta ou indiretamente, e/ou ativos relacionados com ativos imobiliários, localizados principalmente nos Estados Unidos e no Caribe; (b) possuir, gerenciar, supervisionar e alienar tais investimentos; e (c) compartilhar os lucros e perdas resultantes de tais investimentos, bem como se envolver em atividades acessórias. Os ativos imobiliários no exterior nos quais o Fundo Alvo investirá terão participação da JHSF Global Investments Limited (ou de qualquer de suas controladas) na qualidade de desenvolvedora, administradora, gestora, controladora e/ou investidora.

Considerando que a gestão do Fundo Alvo é realizada por entidade pertencente ao grupo da Gestora, o Fundo terá efetiva influência no processo decisório do Fundo Alvo e, conseqüentemente, no processo decisório de quaisquer entidades investidas pelo Fundo Alvo que detenham ativos imobiliários localizados no exterior, conforme determina a Instrução CVM 578.

O Fundo Alvo não apresenta histórico de rentabilidade, uma vez que foi constituído em agosto de 2021 com o propósito de realizar a estratégia apresentada neste Prospecto Preliminar.

A figura abaixo ilustra a estrutura de investimento do Fundo:



“Mgmt” tem como significado o responsável pela gestão da carteira do respectivo veículo ou entidade.



A estratégia de investimento do Fundo será realizada por intermédio do Fundo Alvo e envolve o investimento em até quatro propriedades, sendo ao menos três propriedades nos Estados Unidos e eventualmente uma no Caribe, gerando exposição ao setor conhecido como *alternative accommodation*, que é um híbrido entre *multifamily residential* e *hospitality & lodging*.

Uma das propriedades alvo é o Fasano Fifth Avenue, que consiste em uma propriedade já em operação e o fluxo de caixa projetado deverá reduzir a necessidade de aporte e diminuir o risco do portfólio¹.

Com relação às demais propriedades alvo, que consistem em hotéis de luxo ou residências, a estratégia envolve a realização de *retrofit* e conta com a expertise da JHSF aliada à marca Fasano, o que trará valor às propriedades.

O Fundo, potencialmente, estará indiretamente exposto, por meio do seu investimento no Fundo Alvo, aos seguintes ativos: Fasano NY (sendo estimado que o REIT seja responsável por aproximadamente US\$68 milhões de exposição) e Miami (sendo estimado que o REIT seja responsável por, aproximadamente, US\$37,5 milhões de exposição). Existe, ainda, a possibilidade de o Fundo investir em mais dois ativos, aqui descritos como hipotéticos: Palm Beach – Property 2 (sendo estimado que o REIT seja responsável por aproximadamente US\$ 17,5 milhões de exposição) e Caribe – Property 3 (sendo estimado que o REIT seja responsável por aproximadamente US\$17,5 milhões de exposição). O Fasano NY possui perspectiva de geração de receita de US\$9,2 milhões no primeiro ano, US\$9,4 milhões no segundo ano e US\$11 milhões por ano a partir do terceiro ano, conforme projeções do Gestor, com base em estudo próprio.

Abaixo destacamos as projeções de mercado relacionadas à tese de investimento:

O gráfico abaixo mostra como a indústria de *hospitality & lodging* mostrou-se resiliente durante a crise sanitária relacionada ao COVID-19, pois o índice DJUSHL mostrou recuperação e retornou a 87% do nível pré pandemia em julho de 2021. Apesar da crise sanitária, os *cap rates* de mercado permaneceram em patamares baixos, indicando estabilidade e resiliência do setor. O *cap rate* de ativos full-service estabilizados chegam a 3,6% em Nova Iorque e 3,9% em Miami.

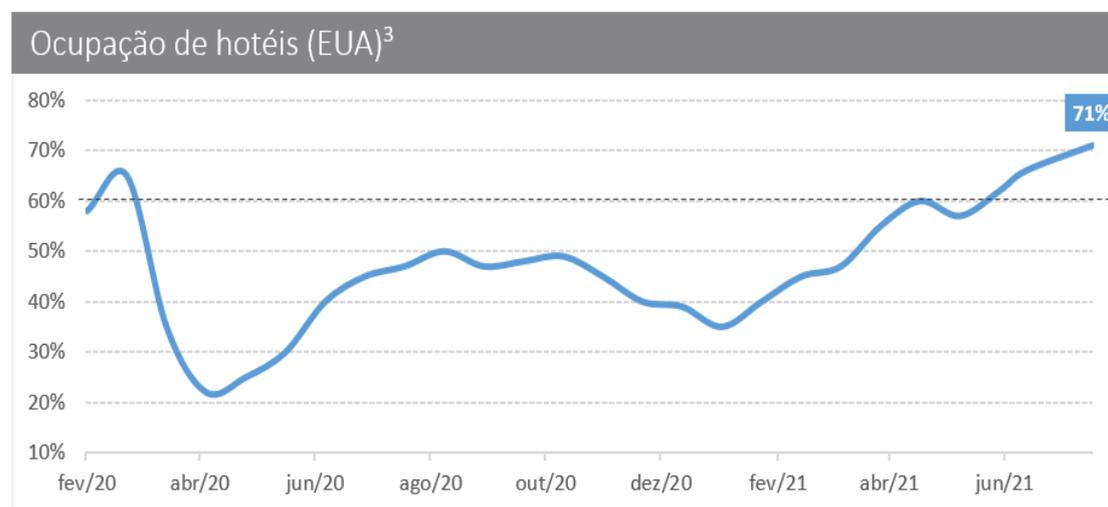


Fonte: Bloomberg e Greenstreet REA Lodging Sector Snapshot

¹ Conclusão tomada com base em estudos elaborados pela Gestora com base em metodologia e premissas de análise próprias e informações disponibilizadas pela JHSF.

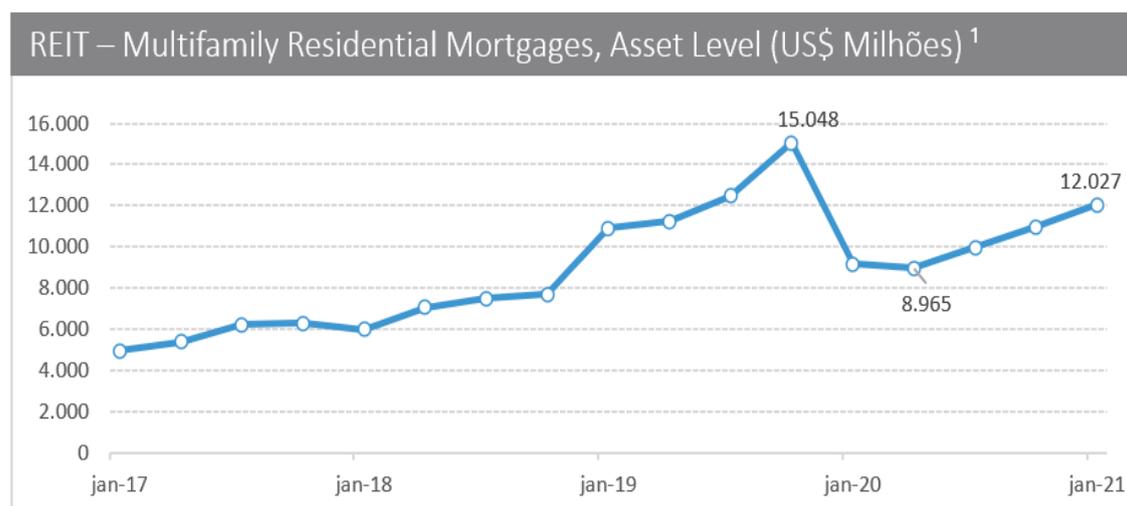


Apesar da ocupação ter chegado a quase 20% durante a pandemia segundo dados da STR, o mercado americano mostrou uma rápida recuperação, alcançando níveis pré-pandemia já em maio de 2021. De acordo com a STR, em julho de 2021 a ocupação chegou a 71% e o ADR (diária média) a US\$ 139.19, nível mais alto que o registrado pré-pandemia em fevereiro de 2020.



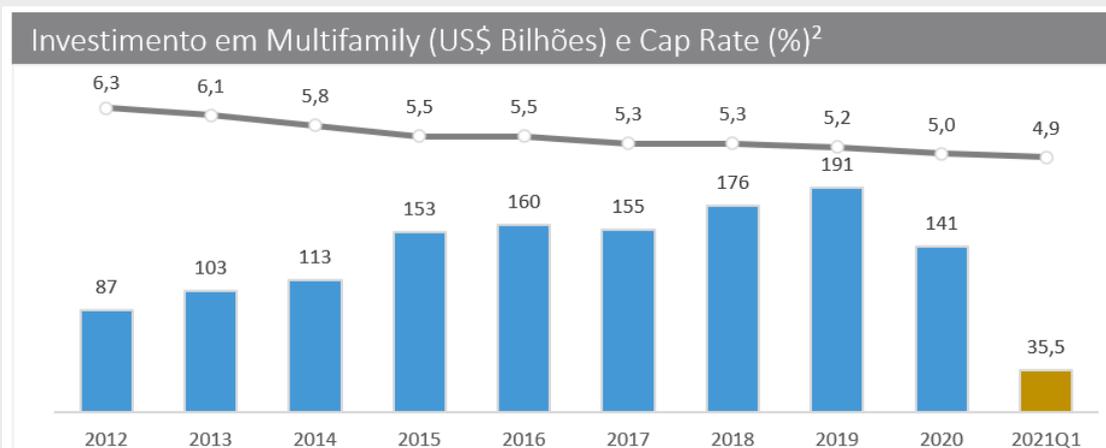
Fonte: ³STR Report

O setor de *multifamily* também mostrou-se resiliente durante a crise, tendo o valor de ativos de hipotecas alcançado em janeiro de 2021 níveis próximos a julho de 2019¹. Nova Iorque foi o estado com mais propriedades de *multifamily* entregues nos últimos 12 meses, com 24.500 propriedades. Em Miami, houve 7.100 propriedades entregues, representando 2.4% do inventário total.²



Fonte: ¹Board of Governors of the Federal Reserve System (US), Real Estate Investment Trusts; ²CBRE U.S. Multifamily Figures Q12021

Segundo a CBRE, o volume de investimento aumentou significativamente na segunda metade do primeiro trimestre, com mais produtos chegando ao mercado. O apetite dos investidores por ativos *multifamily* foi muito forte, pressionando o *cap rate* para baixo. Real Cap Analytics reportou uma queda de 10 bps no *cap* médio de *multifamily*, número que deve ser ainda maior segundo análise da CBRE.



Fonte: CBRE U.S. Multifamily Figures Q12021

O que é Alternative Accommodation

Alternative accommodation traz características como mais diversidade de opções de lazer, viagens de carro ao invés de avião e está vivenciando uma transição para longa estadia a medida que há uma transição para o modelo "working from any home", conforme apontado pela Forbes². O modelo possui características diferenciadas quando comparado ao modelo de locação regulado por aplicativo (do tipo Airbnb) e da hotelaria tradicional, conforme quadro abaixo:

	Hotel	Airbnb	Alternative Accommodation
Serviço 24 horas	✓	✗	✓
Serviços de concierge	✓	✗	✓
Restaurantes e bares <i>High-end</i>	✓	✗	✓
Programa de membros	✓	✗	✓
Planejamento de transporte	✓	✗	✓
Eventos sociais/culturais exclusivos	✗	✗	✓

✓ Atende parcialmente
 ✗ Não atende
 ✓ Atende

O modelo possui como benefícios quando comparado a outros tipos de acomodações¹:

- Localizações privilegiadas (*premium*)
- Design de interiores de última geração, tecnologia e arquitetura
- Confiança e credibilidade

² <https://www.forbes.com/sites/forbesrealestatecouncil/2021/01/27/the-short-term-rental-industry-is-likely-to-recover-by-year-end/?sh=43b034685b21>

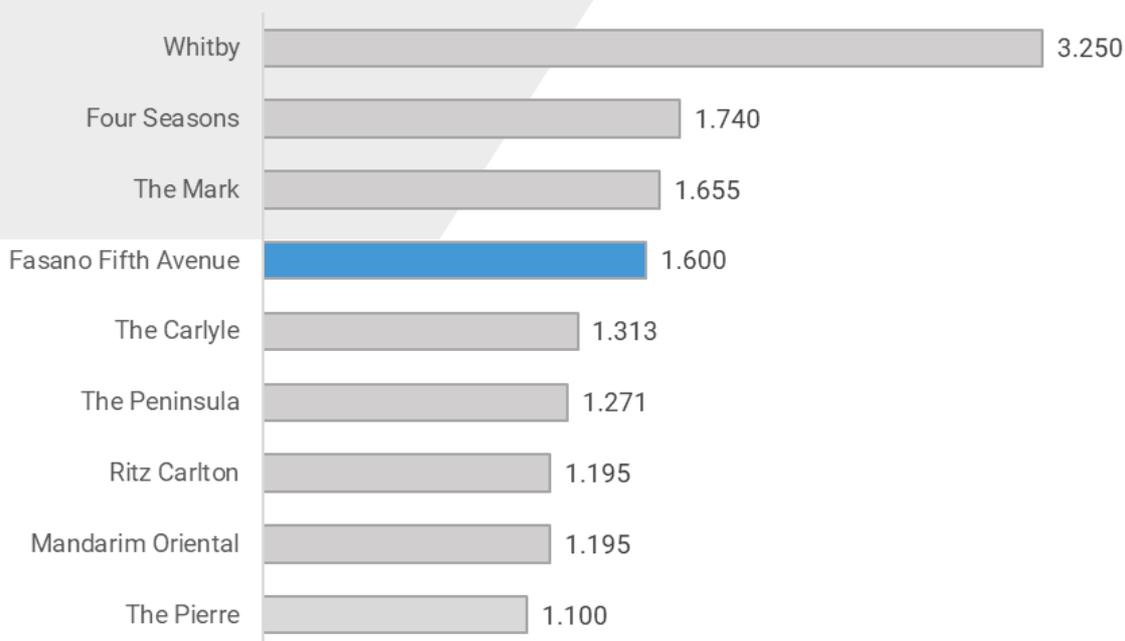
- Estilo de vida *premium* / luxuoso
- Serviços adicionais, como planejamento de transporte e serviços de entrega

Fonte: *Branded Residences: An Overview. Third Edition. Elaborado pela Graham Associates.*

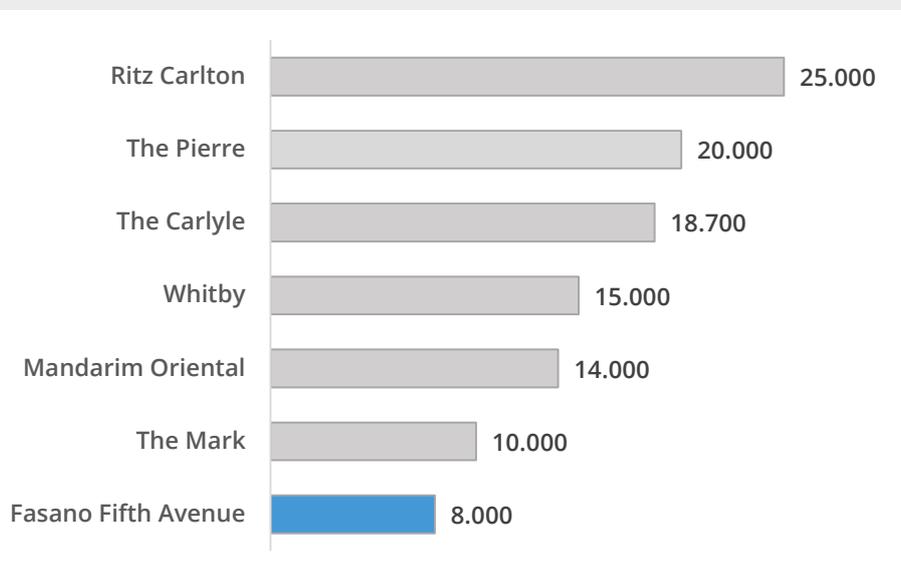
Fasano Fifth Avenue (Fasano NY)

A JHSF vem desenvolvendo há quase 10 anos um ativo de *alternative accommodation* para clientes *triple A*, empreendimento único com 12 unidades. Edifício exclusivo para membros do *Fasano Fifth Ave Club* com: 5 apartamentos duplex de aproximadamente 332m² em cada um, 7 clubhouses em diferentes tamanhos e visualizações, todos com serviço completo e bar de jantar íntimo e privado com design de Thierry W Despont. Hóspedes do Fasano Fifth Avenue têm planejamento de transporte e hospedagem para viagens; serviços de entrega local e internacional; programação cultural e eventos especiais para membros apenas no Baretto NY; acesso ilimitado a serviços de gerenciamento de estilo de vida 24 horas por dia; concierge no local, no piso térreo; entre outros. O Fasano Fifth Avenue possui endereço no 815 5th Avenue, em frente ao Central Park, endereço privilegiado em Nova Iorque. Os principais participantes do mercado de estadia de luxo são o Fasano NY, The Peninsula, The Carlyle, The Whitby Hotel, Ritz-Carlton, Four Seasons, The Pierre, The Mark e o Mandarin Oriental. Conforme pesquisa realizada pelo Gestor, os preços, em Dólares Americanos, praticados por esses estabelecimentos em apartamentos com metragens similares aos oferecidos no Fasano Fifth Avenue são os seguintes (em US\$):

Valores por diária – Quartos de 39 a 68 m²



Valores por diária – Quartos de 167 a 244 m²



Fonte: Gestora³

Projeção de Fluxo de Caixa

US\$ Milhões	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Receitas	14,5	14,8	16,4	16,4	16,4
Quartos	12,1	12,4	13,9	13,9	13,9
Clubhouses	3,0	3,2	3,2	3,2	3,2
#	7	7	7	7	7
Ocupação	70%	75%	75%	75%	75%
Diária	1.686	1.686	1.686	1.686	1.686
Duplexes	9,1	9,1	10,7	10,7	10,7
#	5	5	5	5	5
Ocupação	82%	82%	84%	84%	84%
Diária	6.104	6.104	6.992	6.992	6.992
A&B + Spa	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4
Despesas	(5,3)	(5,3)	(5,3)	(5,3)	(5,3)
Lucro operacional	9,2	9,4	11,0	11,0	11,0
Venda do ativo					290,5
Fluxo de caixa	9,2	9,4	11,0	11,0	301,5

Fonte: Gestora⁴

³ Resultados obtidos a partir de pesquisa realizada, em 15/07/2021, pela Gestora com base em metodologia própria, nos sites dos hotéis para 2 diárias, de 01/11/2021 a 03/11/2021.

⁴ Projeção elaborada pela Gestora com base em metodologia e premissas de análise próprias e informações disponibilizadas pela JHSF.



Miami

O Miami é uma propriedade histórica e icônica para a cidade e está localizada entre os bairros de City Center e Bayshore, no coração do *Art Deco District* em Miami. A propriedade tem vista frontal para o Oceano Atlântico e acesso direto à South Beach e está próximo de pontos de interesse como Lincoln Road Shopping and Entertainment district, o Bass Museum e o New World Center. A propriedade é atualmente conhecida por COMO Metropolitan Miami Beach, porém foi inaugurada em 1945 com o nome de Surfside-Traymore Hotel e foi designado como patrimônio histórico pelo Miami Design Preservation League, devendo ser preservada sua fachada Art Deco e seu piso do andar térreo. Quando finalizada sua aquisição, a propriedade será temporariamente fechada e sofrerá um retrofit de interiores e adaptação para atender ao padrão Fasano e reabrir sob sua bandeira dentro da estratégia de *alternative accommodation*. Os estabelecimentos comparáveis ao Miami – Retrofit e o valor de suas diárias médias para as respectivas faixas de metragens de quartos:

Em US\$	66 - 74m ²	79 - 89 m ²	132 - 205 m ²
Diária por hotel	700-793 sqft	840-950 sqft	1407 - 2185sqft
The Setai	1.785	2125	2.975
W South Beach	1.135	1.239	7.759
Four Seasons	1.178	-	4.334
Faena	750	765	4.000
1 Hotel South Beach	828	1.623	4.023
Média	1.135	1.438	4.618

Fonte: Gestora⁵

⁵ Resultados obtidos a partir de pesquisa realizada, em 15/07/2021 e 03/08/2021, pela Gestora com base em metodologia própria, nos sites dos hotéis para 2 diárias, de 01/11/2021 a 03/11/2021.

¹<https://theclio.com/entry/61302>

O Miami – Retrofit possui a seguinte projeção de fluxo de caixa:

<i>US\$ Milhões</i>	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Receita	0	23,8	25,5	25,5	27,1
Quartos	0	17	19	19	20
<i>Chaves</i>	<i>0</i>	<i>60</i>	<i>60</i>	<i>60</i>	<i>60</i>
<i>Ocupação</i>	<i>0</i>	<i>60%</i>	<i>65%</i>	<i>65%</i>	<i>70%</i>
<i>ADR (Diária)</i>	<i>0</i>	<i>1.323</i>	<i>1.323</i>	<i>1.323</i>	<i>1.323</i>
A&B + Outros	0	6,4	6,6	6,6	6,9
Despesas	0	-17,2	-17,3	-17,3	-17,5
Lucro operacional	0,0	6,6	8,1	8,1	9,6
Investimentos	-84,6	-20,4	0	0	0
Aquisição	-70,0	0,0	0	0	0
Retrofit	-12,5	-17,5	0	0	0
Outros	-2,1	-2,9	0	0	0
Venda	0	0	0	0	192,6
Fluxo de caixa	-84,6	-13,8	8,1	8,1	202,3

Fonte: Gestora⁶

Palm Beach – Property 2

O Palm Beach – Property 2 tem como base negociações em andamento para aquisição de propriedade com a finalidade de fazer um retrofit de interiores e adaptação para atender ao padrão Fasano e reabrir sob sua bandeira dentro da estratégia de alternative accommodation. A localização de Palm Beach tem como estabelecimentos comparáveis o The Breakers (com diárias de US\$ 1.960 a US\$5.990), o Four Seasons (com diárias de US\$ 1.425 a US\$5.500) e o Amrit (com diárias de US\$ 1.278 a US\$1.980). Abaixo o valor de suas diárias médias para as respectivas faixas de metragens de quartos:

<i>Em US\$</i>	<i>37 - 42 m²</i>	<i>56 - 66 m²</i>	<i>112 - 152 m²</i>
Diária	395- 550 sqft	600 - 700 sqft	1.200 - 1.620 sqft
The Breakers	1.960	2.635	5.990
Four Seasons	1.425	4.500	5.500
Amrit	1.278	-	1.980
The Brazilian Court	989	1.529	2.159
Média	1.413	2.888	3.907

Fonte: Gestora⁷

⁶ Projeção elaborada pela Gestora com base em metodologia e premissas de análise próprias e informações disponibilizadas pela JHSF.

⁷ Resultados obtidos a partir de pesquisa realizada, em 15/07/2021, pela Gestora com base em metodologia própria, nos sites dos hotéis para 2 diárias, de 07/03/2021 a 09/03/2022.

O Palm Beach – Property 2 possui a seguinte projeção de fluxo de caixa:

US\$ Milhões	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Receita	-	12,6	13,6	14,7	15,7
Hospedagem	-	9,4	10,3	11,3	12,2
Chaves	-	45	45	45	45
ADR (Diária)	-	1.144	1.144	1.144	1.144
Ocupação	-	50%	55%	60%	65%
A&B	-	3,2	3,3	3,4	3,5
Despesas	-	(11)	(11)	(11)	(11)
Lucro operacional	0,0	2,0	3,0	3,9	4,8
Investimentos - Aquisição	0	(50)	(10)	0	0
Venda do ativo	0	0	0	0	96
Fluxo de Caixa	0	(48)	(7)	4	101

Fonte: Gestora⁸

Caribe – Property 3

O Caribe – Property 3 tem como base negociações em andamento para aquisição de propriedade com a finalidade de fazer um retrofit de interiores e adaptação para atender ao padrão Fasano e reabrir sob sua bandeira dentro da estratégia de alternative accommodation. Para o Caribe se tem como estabelecimentos comparáveis, em St. Barths, o Le Sereno e o Le Sereno Villas (com unidades de 70 a 600m² e diárias de US\$ 1.424a US\$9.020), nas Ilhas Turcas e Caicos, o Amanyara (com unidades de 65 a 443m² e diárias de US\$ 2.751 a US\$8.775) e em Aguilla, o Cap Juluca (com unidades de 70 a 306m² e diárias de US\$ 1.702 a US\$11.106)⁹.

O Caribe – Property 3 possui a seguinte projeção de fluxo de caixa:

US\$ Milhões	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5
Receita	-	12,6	12,6	14,7	15,7
Hospedagem	-	9,4	9,4	11,3	12,2
Chaves	-	45	45	45	45
ADR (Diária)	-	1.144	1.144	1.144	1.144
Ocupação	-	50%	50%	60%	65%
A&B	-	3,2	3,2	3,4	3,5
Despesas	-	(11)	(11)	(11)	(11)
Lucro operacional	0,0	2,0	2,0	3,9	4,8
Investimentos - Aquisição	0	(50)	-10	0	0
Venda do ativo	0	0	0	0	96
Fluxo de Caixa	0	(48)	(8)	4	101

Fonte: Gestora¹⁰

⁸ Projeção elaborada pela XP Asset Management com base em metodologia e premissas de análise próprias e informações disponibilizadas pela JHSF.

⁹ Resultados obtidos a partir de pesquisa realizada, em 02/08/2021, pela Gestora com base em metodologia própria, nos sites dos hotéis para 2 diárias, de 07/02/2022 a 09/02/2022.

¹⁰ Projeção elaborada pela Gestora com base em metodologia e premissas de análise próprias e informações disponibilizadas pela JHSF.

10.1.2. Modelagem Financeira e Análise de Sensibilidade

Abaixo é destacada a modelagem financeira e a análise de sensibilidade realizadas pela Gestora com relação à tese de investimento considerando o Portfólio Alvo do Fundo e as negociações em andamento:

Visão LPs XP¹ - Em US\$ Milhões	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Fluxo de caixa operacional	1,9	6,9	10,9	12,6	14,2	15,2
Fasano	1,9	4,6	5,0	5,5	5,5	5,5
Miami	0,0	1,4	3,6	4,1	4,4	4,8
Property 2	0,0	0,4	1,2	1,7	2,1	2,4
Property 3	0,0	0,4	1,0	1,4	2,1	2,4
Investimentos	(154,3)	(60,2)	(10,0)	0,0	0,0	0,0
Fasano	(112)	0	0	0	0	0
Miami	(42,3)	(10,2)	0,0	0,0	0,0	0,0
Property 2	0	(25)	(5)	0	0	0
Property 3	0,0	(25,0)	(5,0)	0,0	0,0	0,0
Alavancagem	57,7	21,7	(3,3)	(3,3)	(3,3)	(85,6)
Liberação/Amortização	58,7	25,0	0,0	0,0	0,0	-83,7
Fasano	44	0	0	0	0	-44
Miami	15,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-15,0
Property 2	0,0	12,5	0,0	0,0	0,0	-12,5
Property 3	0,0	12,5	0,0	0,0	0,0	-12,5
Juros	(1,0)	(3,3)	(3,3)	(3,3)	(3,3)	(2,0)
Fasano	(0,7)	(1,7)	(1,7)	(1,7)	(1,7)	(1,0)
Miami	(0,3)	(0,6)	(0,6)	(0,6)	(0,6)	(0,4)
Property 2	0,0	(0,5)	(0,5)	(0,5)	(0,5)	(0,3)
Property 3	0,0	(0,5)	(0,5)	(0,5)	(0,5)	(0,3)
Outros	0,0	(0,0)	(0,5)	(0,4)	(0,0)	0,0
Venda dos ativos	-	-	-	-	-	338

Visão LPs XP¹ - Em US\$ Milhões	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Fasano	-	-	-	-	-	145
Miami	-	-	-	-	-	96
Property 2	-	-	-	-	-	48
Property 3	-	-	-	-	-	48
Fluxo de caixa	(94,7)	(31,7)	(3,0)	8,9	10,8	262,5
Tx Adm	(1,0)	(2,3)	(2,3)	(2,2)	(2,1)	(1,2)
Startup costs - Estruturação	(1,4)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Startup costs - Distribuição	(2,1)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Taxa de performance	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(17,3)
Fluxo de caixa net	(99,2)	(34,0)	(5,3)	6,7	8,8	244,0
Fluxo de caixa - Visão Investidor	(153)	2,7	6,5	8,9	10,8	246,2

Fonte: Gestor¹¹

A previsão acima adota as seguintes premissas selecionadas pelo Gestor e expectativas de retorno:

Taxa de Administração	1,50%
Retorno Preferencial	7%
Taxa de Performance	20%
Data Entrada	ago/21
Prazo até o desinvestimento	60 meses
Taxa de Capitalização	5%
Patrimônio do Fundo	155

¹¹ Modelagem financeira elaborada pela Gestora com base em metodologia e premissas de análise próprias e informações disponibilizadas pela JHSF. Considerando participação de 50%

TIR¹² (nível dos projetos)	17,9%
TIR (líquida de taxas do Fundo)	13,2%
Múltiplo sobre capital investido (nível dos projetos)	2,1
Múltiplo sobre capital investido (líquida de taxas do Fundo)	1,8
Investimento Total do Fundo	140
Participação do Fundo	50%

Fonte: Gestor¹³

Análise de Sensibilidade¹⁴:

		Holding Period			
	TIR Net	48	54	60	66
	- 50 bps	15,8%	14,5%	13,4%	12,6%
	-25 bps	17,2%	15,7%	14,5%	13,6%
	Base Case	15,4%	14,2%	13,2%	12,4%
	+25 bps	13,8%	12,7%	11,9%	11,3%
	+50 bps	12,2%	11,4%	10,7%	10,2%
		Holding Period			
	Múltiplo	48	54	60	66
	- 50 bps	1,76	1,79	1,82	1,85
	-25 bps	1,85	1,88	1,90	1,93
	Base Case	1,74	1,77	1,80	1,83
	+25 bps	1,64	1,67	1,70	1,73
	+50 bps	1,56	1,59	1,62	1,65

¹² TIR: taxa interna de retorno

¹³ Projeções elaboradas pela Gestora com base em metodologia e premissas de análise próprias e informações disponibilizadas pela JHSF.

¹⁴ Projeções elaboradas pela Gestora com base em metodologia e premissas de análise próprias e informações disponibilizadas pela JHSF.



O Fundo, considerando o Portfólio Alvo do Fundo e as premissas acima explicitadas, tem as seguintes expectativas de retorno:

Nível Projetos Consolidados:

TIR	17,9%
Múltiplo	2,1

Nível Fundo:

TIR	13,2%
Múltiplo	1,84

NA DATA DESTE PROSPECTO PRELIMINAR O FUNDO NÃO POSSUI TODOS OS ATIVOS DETERMINADOS PARA AQUISIÇÃO MEDIANTE A UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.

A aquisição, de forma direta ou indireta, de Ativos Alvo, ainda está em fase de negociação, e ocorrerá ao longo de todo o Período de Investimento do Fundo, o qual ainda não assinou nenhum documento vinculante relativo à aquisição de tais Ativos Alvo. Dessa forma, não há garantia de que o Fundo investirá, direta ou indiretamente, nos ativos descritos neste Prospecto Preliminar, e que os investimentos em tais ativos, caso efetivados, serão realizados na forma descrita neste Prospecto Preliminar. A Gestora terá discricionariedade para, no âmbito de sua gestão ativa, selecionar outros ativos que não os Ativos Alvo acima descritas, observada a Política de Investimento.

CASO AS CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA CONCRETIZAÇÃO DE UMA OU MAIS AQUISIÇÕES NÃO SEJAM ATENDIDAS PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA.



11. BREVE HISTÓRICO DO COORDENADOR LÍDER, DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

11.1. Breve histórico da Administradora, do Custodiante e do Escriturador

A Administradora, instituição financeira devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 14.796, de 30 de dezembro de 2015.

Como administrador fiduciário de fundos de investimento voltados para investidores exclusivos e institucionais, o grupo da Administradora mantém uma carteira aproximada de R\$233,641 bilhões distribuídos entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário, fundos de investimento em direitos creditórios e os chamados fundos 555.

A Administradora possui uma carteira aproximada de R\$169,483 bilhões distribuídos em 190 fundos de investimento imobiliário de diversos segmentos: shopping centers, lajes corporativas, residenciais, galpões logísticos e centro de distribuições, entre outros, conforme dados disponibilizados pela ANBIMA15.

11.2. Breve histórico da Gestora

A XP Vista Asset Management Ltda. é parte do Grupo XP Inc., um dos maiores grupos financeiros do país, com 15 anos de atuação no mercado, sendo atualmente a 8ª maior gestora do Brasil, conforme Ranking Anbima de Gestão de Fundos de Investimento em 21 de julho de 2021.

A Gestora, por meio da união de processos robustos e confiáveis e com um time de profissionais especializados e qualificados, oferece portfólio de produtos para investidores institucionais e pessoas físicas que buscam independência, robustez e consistência em seus investimentos, possuindo 10 estratégias diferentes de investimento. Com mais de R\$ 119 bilhões de ativos sob gestão, divididos entre renda variável, multimercados, renda fixa, crédito estruturado, imobiliário, infraestrutura, alternativos e fundo de fundos, a Gestora investe recursos de seus clientes com um *mindset* baseado em inovação e compartilhamento de ideias. A equipe da Gestora conta com mais de 133 profissionais, dedicados às atividades de gestão dos ativos de nossos mais de 2,1 milhões de cotistas.

A filosofia de gestão da Gestora possui os seguintes pilares:

Sólido Histórico na Economia Real

Time sênior de gestores e analistas que possuem histórico de atuação relevante em cada um dos segmentos de cobertura, elevando nossa capacidade de filtrar as melhores oportunidades.

Aquisições com governança

Buscamos nos tornar sócios dos principais players de cada segmento, alavancando nossa capacidade de gestão sem abrir mão do alinhamento de interesses.

Ampla cobertura

Sinergia entre ativos reais e de crédito. Oferecemos uma ampla cobertura em todos os segmentos relevantes do mercado imobiliário local: crédito,

¹⁵ https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/fundos-de-investimento/administradores.html



desenvolvimento residencial, galpões logísticos e industriais, hotéis, lajes corporativas e shopping centers.

Dentre os ativos do portfólio atual da Gestora, destacam-se:

Fundos de Ativos Reais:

- XP Malls (XPML11): Fundo imobiliário com gestão ativa de 12 shoppings em 5 estados, incluindo o Shopping Cidade Jardim. O fundo obtém renda com a exploração imobiliária de shopping e ganho de capital, mediante a compra e venda de empreendimentos.
- XP Logística (XPLG11): Fundo imobiliário com gestão ativa focada no segmento logístico. 13 condomínios; 123 módulos/anexos performados; 2 empreendimentos em construção, dentre os quais o Centro de Distribuição da Leroy Merlin. Obtém renda por meio de locação dos ativos e lucros imobiliários mediante reciclagem de portfólio.
- XP Properties (XPPR11): Fundo imobiliário com gestão ativa focada em áreas de lajes corporativas, educação e hospitais. Possui lajes em 6 edifícios no estado de SP, dentre as quais o Ed. Rebouças utilizado pelo Nubank. Obtém renda por meio de locação dos ativos e lucros imobiliários mediante reciclagem de portfólio.
- XP Hotéis (XPTH11): Fundo imobiliário com gestão ativa, explorando hotéis no Brasil. 14 hotéis no portfólio, sendo 3 em São Paulo-SP, dentre os quais o Pullman Ibirapuera. A renda é gerada pelas unidades hoteleiras detidas pelo fundo.
- XP Industrial (XPIN11): Fundo imobiliário com gestão ativa focada no segmento industrial. 5 condomínios e 90 módulos/anexos performados. Obtém renda por meio de exploração de galpões industriais detidos pelo fundo.

Fundos de Crédito Imobiliário e *Fund of Funds*:

Permutas/Recebíveis:

- XP Crédito Imobiliário: Fundo de investimento com aplicação de seus recursos em ativos financeiros com lastro imobiliário, tais como CRI, Debênture, LCI, LH e FIIs.
- Maxirenda: Fundo de investimento com aplicação em CRIs e Desenvolvimento Imobiliário Residencial, por meio de permutas financeiras.

Fundos de Fundos

- XP Selection e FoF 90: Fundo de investimento com gestão ativa focada em alocação de cotas de FIIs listados em bolsa.

Fundos de Desenvolvimento:

- XP Idea!Zarvos: Fundo de Investimento Imobiliário fruto de parceria com a Idea!Zarvos, empresa com sólida estratégia de investimento e track record em empreendimentos residenciais, comerciais e de uso misto em São Paulo/SP. Ganho de capital através de incorporações residenciais e de uso misto.
- XP Exeter: Fundo de Investimento Imobiliário fruto de parceria com a consultoria americana Exeter Property Group, uma das maiores do mundo em termos de ABL sob gestão. Ganho de capital através do investimento (direto ou indireto) em ativos imobiliários do segmento logístico.



11.2.1. Perfil da Equipe

A equipe da Gestora dedicada à gestão do Fundo é composta pelos seguintes profissionais:

Pedro Carraz. Sócio da XP Inc., é responsável pela gestão dos fundos imobiliários de Ativos Reais da XP Asset Management, incluindo shoppings, galpões, lajes corporativas e hotéis. Possui mais de 13 anos de experiência no mercado imobiliário, tendo trabalhado na BR Malls Participações S/A durante 9 anos e meio, desde a criação da empresa em 2007. Ingressou na XP Asset Management em julho/17. É formado em Engenharia de Produção pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC-RJ) e possui a Certificação de Gestores ANBIMA (CGA).

Gabriel Paz. Membro da equipe de gestão dos fundos imobiliários da XP Asset Management, ingressou na gestora em 2020 e é responsável pela estruturação e gestão de fundos imobiliários alternativos. Possui mais de 13 anos de experiência no mercado imobiliário, tendo trabalhado durante 8 anos na HSI – Hemisfério Sul Investimentos, e previamente com passagem pela Cyrela Brazil Realty (RS e SP). É formado em Direito pela Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul (PUC-RS).

11.3. Breve histórico do Coordenador Líder.

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

A XP foi fundada em 2001, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, Brasil, como um escritório de agentes autônomos de investimentos com foco em investimentos em bolsa de valores e oferecendo educação financeira para os investidores, vindo a tornar-se uma corretora de valores em 2007.

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

Em 2017, o Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária de 49,9% no Grupo XP.

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

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

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



11.3.1. Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos

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

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

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

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

11.4. Breve histórico da JHSF Internacional

A JHSF Internacional foi fundada em 2016 como resultado da venda de ativos internacionais do grupo JHSF, o qual foi fundado em 1972 e abriu seu capital (IPO) na B3 em 2007 (+ US\$1 bilhão de valor de mercado), tendo realizado a construção de 8 shoppings e, ainda, do primeiro aeroporto comercial privado do Brasil. Além disso, o grupo JHSF é atualmente responsável pela gestão de 8 hotéis de luxo e 26 restaurantes ligados à marca Fasano.

A JHSF Internacional possui como pilares: (i) qualidade e excelência, sustentando relacionamentos de longo prazo e criação de valor; (ii) tradição e modernidade, antecipando tendências com soluções inovadoras; (iii) foco no cliente, Centro de nossas ações e link entre nossos negócios; e (iv) *know-how* e experiência, com *track record* robusto e experiência em surpreender e inspirar clientes.



A JHSF Internacional possui empreendimentos e operações nos Estados Unidos e no Uruguai, dentre os quais destacam-se o Fasano NY, adquirido em 2012 por US\$ 32 milhões, projeto do tipo *retrofit* e construção com 32.000 pés quadrados construídos, totalizando 5 apartamentos duplex e 7 *clubhouses*. Outro projeto de destaque, também localizado nos EUA possui 20.800 pés quadrados de escritórios e comércio, adquirido em 2004 por US\$ 95 milhões e vendido em 2016 por US\$ 128 milhões. Além disso a JHSF Internacional possui um projeto no Uruguai de desenvolvimento imobiliário (*real estate development*) com 452 hectares no campo, 56 lotes de terra de 1.000 a 20.000 m² e campo de golfe assinado por Arnold Palmer, no segmento de Hospitalidade e Gastronomia, a JHSF possui o Restaurante Fasano, com Campo de Golfe, Spa e centro equestre e 10 apartamentos e 20 bangalôs (bungalows).

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER DECLARAM QUE O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR CONTÉM AS INFORMAÇÕES RELEVANTES NECESSÁRIAS AO CONHECIMENTO PELOS INVESTIDORES DA OFERTA, DAS COTAS, DO FUNDO, SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, OS RISCOS INERENTES À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES, BEM COMO QUE ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI ELABORADO DE ACORDO COM AS NORMAS PERTINENTES.

O COORDENADOR LÍDER, A ADMINISTRADORA E A GESTORA DECLARAM QUE QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E A OFERTA EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER E NA CVM.



ANEXOS

- ANEXO I** - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
- ANEXO II** - ATO ÚNICO DA ADMINISTRADORA QUE APROVOU A OFERTA
- ANEXO III** - ATO ÚNICO DA ADMINISTRADORA QUE APROVOU A VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO
- ANEXO IV** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
- ANEXO V** - DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
VERDE VALE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA
INVESTIMENTO NO EXTERIOR**

Por este instrumento particular, a **BRL TRUST INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 23.025.053/0001-62, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 14.796, de 30 de dezembro de 2015 (“Administrador”), **RESOLVE:**

1. Constituir o **VERDE VALE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA INVESTIMENTO NO EXTERIOR** (“Fundo”), em regime de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM n.º 578/2016, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis à espécie;
2. Designar o Sr. **DANILO CHRISTÓFARO BARBIERI**, brasileiro, casado, administrador, portador da Cédula de Identidade RG n.º 30.937.394-3 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o n.º 287.297.108-47, com escritório na Rua Iguatemi, 151, 19º andar, Itaim Bibi, cidade e Estado de São Paulo, autorizado a administrar carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório CVM n.º 16.085, de 10 de janeiro de 2018, como diretor responsável pela representação do Fundo perante a CVM;
3. Indicar, como prestador de serviços de gestão profissional da carteira de ativos do Fundo, a **BRL TRUST INVESTIMENTOS LTDA.**, acima qualificada;
4. As Cotas da primeira emissão do Fundo serão objeto de distribuição pública com esforços restritos, a ser realizada nos termos da Instrução CVM 476/09;
5. Aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, a qual será composta por, no mínimo 1 (uma) e, no máximo 800.000 (oitocentas mil) cotas, com valor unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada uma, totalizando um valor de emissão inicial de até R\$ 800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais), podendo ocorrer emissões de novas Cotas por decisão de Assembleia Geral de Cotistas e conforme características de por ela aprovadas;
6. Contratar, para realizar a distribuição das cotas do Fundo, a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011,

Rua Iguatemi 151 19º Andar – Itaim Bibi SÃO PAULO – CEP 01451-011
TEL +55 11 3133-0350 FAX +55 11 3133-0360

Ouvidoria (e-mail) ouvidoria@brltrust.com.br Ouvidoria (tel) 0800 710 0025



BRL TRUST
INVESTIMENTOS

inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001.42, integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários;

7. Aprovar o inteiro teor Regulamento do Fundo na forma do documento Anexo ao presente instrumento; e
8. Submeter à aprovação da CVM a presente deliberação de constituição do Fundo, bem como os demais instrumentos e documentos exigidos pela Instrução CVM n.º 578/2016, para a obtenção do registro de funcionamento do Fundo.

São Paulo, 06 de abril de 2021.



BRL TRUST INVESTIMENTOS LTDA.

Rua Iguatemi 151 19º Andar – Itaim Bibi SÃO PAULO – CEP 01451-011
TEL +55 11 3133-0350 FAX +55 11 3133-0360

Ouvidoria (e-mail) ouvidoria@brltrust.com.br Ouvidoria (tel) 0800 710 0025



ANEXO II

ATO ÚNICO DA ADMINISTRADORA QUE APROVOU A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO XP JHSF REAL ESTATE US FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA – INVESTIMENTO NO EXTERIOR

CNPJ/ME nº 41.687.480/0001-98

Por este instrumento particular de alteração ("Instrumento de Alteração"), **BRL TRUST INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede no Município e Estado de São Paulo, Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 23.025.053/0001-62, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Administradora"), na qualidade de administradora do XP JHSF Real Estate US Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia – Investimento no Exterior, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 41.687.480/0001-98 ("Fundo"), resolve:

- (i) aprovar, nos termos do Regulamento, a alteração de certas características da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo aprovada por meio do Instrumento Particular de Alteração do Fundo datado de 10 de agosto de 2021, de modo que esta passe a ser composta por, no mínimo, 25.000 (vinte e cinco mil) e, no máximo, 500.000 (quinhentas mil) cotas, sem considerar eventual opção de lote adicional, com valor unitário de R\$1.000,00 (mil reais) cada uma ("Preço de Emissão"), totalizando um valor de emissão inicial de até R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), considerando o Preço de Emissão ("2ª Emissão" e "Cotas", respectivamente), a serem distribuídas publicamente, 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"), a qual será realizada sob a coordenação e distribuição da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com endereço no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201, CEP 22.440-032 e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder"), observado (i) que o acesso a investidores, permitido a partir da divulgação do prospecto preliminar e aviso ao mercado da Oferta, e a divulgação dos referidos documentos nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora e da CVM, nos termos do Artigo 53 da Instrução CVM 400, somente deverá ser realizado uma vez encerrada a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, distribuídas publicamente, com esforços restritos, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), deliberada no "Instrumento Particular de Alteração do Verde Vale Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Investimento no Exterior", datado de 28 de julho de 2021 ("1ª Emissão");
- (ii) em razão das alterações promovidas pelo item (i) acima, aprovar a retificação dos termos e condições da Oferta dispostos no suplemento que compõe o Anexo I a este Instrumento de Alteração, o qual passa a substituir para todos os fins aquele constante do "Instrumento Particular de Alteração do XP JHSF Real Estate US Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia – Investimento no Exterior", datado de 10 de agosto de 2021 e retificado pelo "Instrumento Particular de Alteração do XP JHSF Real Estate US Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia – Investimento no Exterior", datado de 02 de setembro de 2021; e
- (iii) tomar todas as medidas necessárias e/ou firmar todos os documentos pertinentes para a implementação das deliberações acima, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado em 1 (uma) via.

São Paulo, 1º de outubro de 2021.

BRL TRUST INVESTIMENTOS LTDA.
Administradora

ANEXO I

Suplemento referente à 2ª Emissão de Cotas do XP JHSF Real Estate US Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia – Investimento no Exterior

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

Características da 2ª Emissão de Cotas do Fundo ("2ª Emissão") e Oferta de Cotas da 2ª Emissão	
Montante Total da 2ª Emissão	Até R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), considerando o Preço de Emissão, sem considerar eventual opção de lote adicional de Cotas.
Quantidade Total de Cotas	No mínimo 25.000 (vinte e cinco mil) e, no máximo, 500.000 (quinhentas mil) Cotas, sem considerar eventual opção de lote adicional de Cotas.
Preço de Emissão	R\$ 1.000 (mil reais) por Cota da 2ª Emissão.
Forma de colocação das Cotas	As Cotas serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (" <u>Oferta</u> "). A Oferta será intermediada pelo Coordenador Líder.
Subscrição das Cotas	As Cotas deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da Oferta. A Oferta terá início a partir da divulgação do anúncio de início, a ser divulgado após a obtenção do registro da Oferta pela CVM e deverá observar o prazo de 6 (seis) meses contados de referida data.
Integralização das Cotas	As Cotas serão integralizadas pelo Preço de Emissão corrigido <i>pro rata temporis</i> pela taxa de 8,5% (oito vírgula cinco por cento) ao ano no período compreendido entre a data de liquidação da 1ª Emissão do Fundo e a data de liquidação da 2ª Emissão (" <u>Preço de Emissão Ajustado</u> "), observados os procedimentos descritos no Regulamento e condições estabelecidas nos documentos da Oferta.
Demais condições	Demais condições da distribuição das Cotas da 2ª Emissão serão estabelecidas nos documentos de divulgação da Oferta.

ANEXO III

ATO ÚNICO DA ADMINISTRADORA QUE APROVOU
A VERSÃO VIGENTE DO REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO XP JHSF REAL ESTATE US FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA – INVESTIMENTO NO EXTERIOR

CNPJ/ME nº 41.687.480/0001-98

Por este instrumento particular de alteração ("Instrumento de Alteração"), **BRL TRUST INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede no Município e Estado de São Paulo, Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 23.025.053/0001-62, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Administradora"), na qualidade de administradora do XP JHSF Real Estate US Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia – Investimento no Exterior, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 41.687.480/0001-98 ("Fundo"), considerando que até a presente data o Fundo não iniciou suas atividades e não conta com quaisquer cotistas, resolve:

- (i) Em atendimento às exigências formuladas pela CVM no âmbito do pedido de registro da Oferta de Cotas da 2ª Emissão do Fundo, protocolado perante a CVM em 11 de agosto de 2021, aprovar a nova versão do regulamento do Fundo ("Regulamento"), o qual passará a vigor na forma do Anexo I a este Instrumento de Alteração, contemplando as alterações exigidas.
- (ii) Retificar a qualificação da instituição financeira contratada no âmbito das ofertas públicas de distribuição das cotas do Fundo da primeira e da segunda emissão, na qualidade de coordenador líder, que deverá ser lida conforme segue: **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com endereço no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201, CEP 22.440-032 e inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder").
- (iii) tomar todas as medidas necessárias e/ou firmar todos os documentos pertinentes para a implementação das deliberações acima, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado em 1 (uma) via.

São Paulo, 02 de Setembro de 2021.


Assinado por: RODRIGO MARTINS CAVALCANTE:16913257830
CPF: 16913257830
Data/Hora da Assinatura: 9/2/2021 | 11:19:42 AM BRT

BRL TRUST INVESTIMENTOS LTDA.

Administradora

ANEXO I
Reglamento consolidado



Fundo de acordo com o Código da ABVCAP/ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento em Participações e Fundos de Investimento em Empresas Emergentes.

**XP JHSF REAL ESTATE US FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES
MULTIESTRATÉGIA - INVESTIMENTO NO EXTERIOR
CNPJ/ME nº 41.687.480/0001-98**

2 de setembro de 2021

ÍNDICE

CAPÍTULO I. DAS DEFINIÇÕES.....	3
CAPÍTULO II. DENOMINAÇÃO, FORMA, CLASSIFICAÇÃO, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO	9
CAPÍTULO III. PÚBLICO-ALVO DO FUNDO.....	10
CAPÍTULO IV. OBJETIVO DO FUNDO	10
CAPÍTULO V. POLÍTICA DE INVESTIMENTO E COMPOSIÇÃO E DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA.....	10
CAPÍTULO VI. PERÍODO DE INVESTIMENTO E PERÍODO DE DESINVESTIMENTO	12
CAPÍTULO VII. ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E CUSTÓDIA	13
CAPÍTULO VIII. OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA	14
CAPÍTULO IX. DISTRIBUIÇÕES	18
CAPÍTULO X. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE	19
CAPÍTULO XI. CONFLITO DE INTERESSES E COINVESTIMENTO	22
CAPÍTULO XII. VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA E À GESTORA	22
CAPÍTULO XIII. DESTITUIÇÃO, SUBSTITUIÇÃO E RENÚNCIA DA ADMINISTRADORA E/OU DA GESTORA	24
CAPÍTULO XIV. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.....	25
CAPÍTULO XV. CAPITAL AUTORIZADO E EMISSÃO DE COTAS.....	30
CAPÍTULO XVI. CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS.....	31
CAPÍTULO XVII. NEGOCIAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DE COTAS.....	33
CAPÍTULO XVIII. ENCARGOS DO FUNDO.....	34
CAPÍTULO XIX. PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONTÁBIL	36
CAPÍTULO XX. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS.....	37
CAPÍTULO XXI. FATORES DE RISCO	38
CAPÍTULO XXII. INFORMAÇÕES AO COTISTA E À CVM.....	44
CAPÍTULO XXIII. LIQUIDAÇÃO DO FUNDO.....	45
CAPÍTULO XXIV. SIGILO E CONFIDENCIALIDADE	46
CAPÍTULO XXV. DISPOSIÇÕES GERAIS.....	47
CAPÍTULO XXVI. ARBITRAGEM.....	47

CAPÍTULO I. DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º. Definições. Os termos abaixo têm o significado a eles atribuídos neste Artigo:

ABVCAP	significa a Associação Brasileira de Private Equity e Venture Capital.
Administradora	significa a instituição devidamente qualificada no <u>Artigo 14º</u> deste Regulamento.
ANBIMA	significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Assembleia Geral de Cotistas	significa a assembleia geral de Cotistas do Fundo.
Ativos Alvo	significam os valores mobiliários de emissão do Fundo Alvo.
Ativos Investidos	Significam os valores mobiliários de emissão do Fundo Alvo que venham a ser adquiridos ou subscritos pelo Fundo, ou que venham a ser atribuídos ao Fundo.
Auditor Independente	Significa a empresa de auditoria independente responsável pela auditoria das contas e demonstrações contábeis do Fundo, credenciada na CVM para prestar tais serviços.
B3	significa a B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.
Boletins de Subscrição	significa cada boletim de subscrição por meio dos quais cada investidor subscreverá Cotas.
Capital Autorizado	tem o significado atribuído no <u>Artigo 38º, "I"</u> , deste Regulamento.
Capital Integralizado	significa o valor total nominal em reais aportado pelos Cotistas no Fundo.
Capital Subscrito	significa a soma do valor constante dos Boletins de Subscrição firmados por cada investidor do Fundo, a título de subscrição de Cotas, independentemente de sua efetiva integralização.
Carteira	significa o conjunto de ativos integrantes da carteira de investimentos do Fundo.

Código ABVCAP/ANBIMA	significa o Código ABVCAP/ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para o Mercado de Fundos de Investimento em Participações e de Fundos de Investimento em Empresas Emergentes.
Código Civil	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Código de Processo Civil	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
Compromisso de Investimento	significa o "Compromisso de Subscrição e Integralização de Cotas do XP JHSF Real Estate US Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia – Investimento no Exterior", por meio do qual o investidor se comprometerá a integralizar Cotas do Fundo, nos termos deste Regulamento.
Conflito de Interesses	significa toda matéria, operação, contratação ou situação que possa proporcionar vantagens ou benefícios (i) a um determinado Cotista ou grupo de Cotistas, (ii) a representantes e prepostos de um determinado Cotista ou grupo de Cotistas, (iii) à Administradora, (iv) à Gestora, (v) a pessoas que participem direta ou indiretamente da gestão dos Ativos Investidos com influência na efetiva gestão e/ou definição de suas políticas estratégicas, ou (vi) a terceiros que porventura tenha algum tipo de interesse com a matéria em pauta, da operação ou da situação em questão, ou que dela possa se beneficiar, de maneira conflitante com o melhor interesse do Fundo e da totalidade dos Cotistas do Fundo, sem prejuízo do disposto no Artigo 44 da Instrução CVM 578.
Contrato de Gestão	significa o contrato de gestão firmado entre a Administradora e a Gestora, que prevê os direitos e obrigações relacionados à gestão da Carteira pela Gestora.
Contribuição de Capital	significada cada integralização de Cotas realizada pelos Cotistas, em Reais, cuja parcela efetivamente paga deverá ser convertida em Dólar pela taxa de câmbio efetiva contratada para a sua remessa para o Fundo Alvo no exterior.
Contribuições Total de Capital	significa a totalidade das Contribuições de Capital realizadas pelos Cotistas.
Cotistas	significam os titulares de Cotas.
Custodiante	significa a instituição devidamente qualificada no <u>Artigo 16º</u> deste Regulamento.
Custo Unitário de Distribuição	tem o significado atribuído no <u>Artigo 38º</u> , <u>Parágrafo Quinto</u> deste Regulamento.

CVM	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Início do Fundo	significa a data de início das atividades do Fundo, a qual ocorrerá na data da primeira integralização de Cotas da Primeira Emissão.
Dia Útil	significa qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.
Distribuição	tem o significado atribuído no <u>Artigo 19º</u> deste Regulamento.
Dólar	significa a moeda oficial dos Estados Unidos.
Equipe-Chave da Gestora	significa a equipe de profissionais chave da Gestora responsável pelo acompanhamento das atividades do Fundo, conforme descrita no Compromisso de Investimento.
FIP	significam os Fundos de Investimento em Participações constituídos de acordo com a Instrução CVM 578.
Fatores de Risco	significam os fatores de risco aos quais o Fundo e os Cotistas estão sujeitos e a serem observados pelos investidores quando da decisão de realização de investimento no Fundo, conforme disposto neste Regulamento.
Fundo	tem o significado atribuído no <u>Artigo 2º</u> deste Regulamento.
Fundo Alvo	significa o fundo XP JHSF Real Estate I LP constituído sob a forma de <i>Limited Partnership</i> , existente de acordo com as leis das Ilhas Cayman, cuja gestão é realizada pela XP JHSF Genpar I, instituição do grupo da Gestora, que tem como objetivo investir, direta ou indiretamente, em ativos imobiliários no exterior que tenham a participação da JHSF Global Investments Limited (ou de qualquer de suas controladas) na qualidade de desenvolvedora, administradora, gestora, controladora e/ou investidora.
Gestora	significa a instituição devidamente qualificada no <u>Artigo 15º</u> deste Regulamento.
Instrução CVM 400	significa a Instrução nº 400, editada pela CVM em 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário.

Instrução CVM 476	significa a Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, editada pela CVM, que dispõe sobre as ofertas públicas com esforços restritos de colocação.
Instrução CVM 578	significa a Instrução nº 578, de 30 de agosto de 2016, conforme alterada, editada pela CVM, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento em Participações.
Instrução CVM 579	significa a Instrução nº 579, de 30 de agosto de 2016, conforme alterada, editada pela CVM, que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações contábeis dos Fundos de Investimento em Participações.
Investidor Profissional	tem o significado atribuído pelo Artigo 11 da Resolução CVM 30.
Investidor Qualificado	tem o significado atribuído pelo Artigo 12 da Resolução CVM 30.
IPCA	significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo do 2º (segundo) mês imediatamente anterior ao mês de referência, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.
Justa Causa	significa, exclusivamente com relação à Gestora, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) comprovada negligência grave, má-fé ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres e ao cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento; (ii) comprovada fraude no cumprimento de suas obrigações nos termos deste Regulamento; e (iii) descredenciamento da Gestora para o exercício da atividade de gestão de carteira de valores mobiliários, conforme o caso, em quaisquer das hipóteses "(i)" a "(iii)" acima, após sentença arbitral final ou sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, sendo certo que, no caso descrito no item "(iii)", será considerada uma decisão final e irrecurável aquela proferida pelo Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional.
Oferta Pública	significa uma oferta pública de Cotas realizada nos termos da Instrução CVM 400.
Oferta Restrita	significa uma oferta pública de Cotas realizada com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476.

Opção de Lote Adicional	tem o significado atribuído no <u>Artigo 38º</u> , <u>Parágrafo Quarto</u> , deste Regulamento.
Outros Ativos	significa, em conjunto, (i) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (ii) títulos de renda fixa de emissão de instituições financeiras, inclusive aqueles emitidos pela Administradora, Gestora, Custodiante e/ou por suas sociedades ligadas; (iii) operações compromissadas, de acordo com a regulamentação específica do Conselho Monetário Nacional; e/ou (iv) cotas de fundos de investimento e/ou cotas de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento, inclusive aqueles administrados e/ou geridos pela Administradora, Gestora, Custodiante e/ou suas sociedades ligadas.
Patrimônio Inicial Mínimo	tem o significado atribuído no <u>Artigo 41º</u> , <u>Parágrafo Terceiro</u> , deste Regulamento.
Patrimônio Líquido	tem o significado atribuído no <u>Artigo 48º</u> deste Regulamento.
Período de Investimento	significa o período para a realização de investimentos pelo Fundo nos Ativos Alvo, conforme estipulado no <u>Artigo 11º</u> deste Regulamento.
Período de Desinvestimento	significa o período de desinvestimento do Fundo, que se iniciará no Dia Útil imediatamente subsequente ao encerramento do Período de Investimento.
Pessoa	significa, conforme o caso, uma pessoa física ou jurídica de qualquer natureza, bem como quaisquer entes desprovidos de personalidade jurídica, organizados de acordo com a Lei brasileira ou estrangeira, incluindo, sem limitação, uma fundação, uma sociedade de direito, independentemente de sua forma societária, uma associação, um consórcio, um condomínio, um fundo de investimento, um <i>trust</i> , um espólio, ou uma sociedade de fato, com ou sem personalidade jurídica.
Política de Investimento	significa a política de investimento do Fundo.
Prazo de Duração	tem o significado atribuído no <u>Artigo 4º</u> deste Regulamento.
Primeira Emissão	significa a primeira emissão de Cotas do Fundo.
Reais	significa a moeda oficial do Brasil.
Regulamento	significa este regulamento e quaisquer de suas alterações e/ou complementações.

Remuneração da Administradora	tem o significado atribuído no <u>Artigo 20º</u> deste Regulamento.
Remuneração da Gestora	tem o significado atribuído no <u>Artigo 21º</u> deste Regulamento.
Resolução CVM 30	significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, editada pela CVM, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente e revoga a Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013.
Retorno Preferencial	significa o retorno preferencial alvo do Fundo, correspondente a 7% (sete por cento) ao ano, calculado desde cada Contribuição de Capital.
Suplemento	significa cada suplemento deste Regulamento, os quais serão oportunamente consolidados para descrever as características específicas de cada emissão de Cotas, cujos termos e condições serão estabelecidos de acordo com o modelo constante do Anexo I deste Regulamento.
Taxa de Administração	tem o significado atribuído no <u>Artigo 20º</u> deste Regulamento.
Taxa de Performance	significa a remuneração baseada em desempenho devida à Gestora, nos termos do <u>Artigo 22º</u> deste Regulamento.
Valor Justo	significa o valor constante no último laudo de avaliação do valor justo dos Ativos Investidos, elaborado pela Gestora ou por empresa especializada indicada pela Gestora e aprovada pela Administradora.

Parágrafo Único. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles conforme as definições indicadas neste Artigo 1º e no decorrer do documento. Ademais, **(a)** os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou Artigos aos quais se aplicam; **(b)** os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; **(c)** sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Capítulo I aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(d)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; **(e)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(f)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Regulamento; **(g)** todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e

cessionários autorizados; e **(h)** todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma prevista no Artigo 224 do Código de Processo Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento.

CAPÍTULO II. DENOMINAÇÃO, FORMA, CLASSIFICAÇÃO, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 2º. Constituição. O **XP JHSF REAL ESTATE US FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTISTRATÉGIA – INVESTIMENTO NO EXTERIOR** (“Fundo”) é um fundo de investimento em participações, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por este Regulamento, pelos Artigos 1.368-C a 1.368-F do Código Civil e pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, em especial a Instrução CVM 578.

Parágrafo Primeiro. Para fins do disposto no Artigo 14 e §2º do artigo 18 da Instrução CVM 578, o Fundo é classificado como “Multiestratégia – Investimento no Exterior”. A modificação da classificação do Fundo por outra diferente daquela inicialmente prevista neste Regulamento dependerá de aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Segundo. Para fins do Capítulo XI do Código ABVCAP/ANBIMA, o Fundo é classificado como “Diversificado, Tipo 3”.

Artigo 3º. Composição do Patrimônio. Quando da Data de Início do Fundo, o patrimônio do Fundo será representado por uma única classe de Cotas, conforme descrito neste Regulamento. Durante o Prazo de Duração do Fundo, o patrimônio do Fundo poderá ser representado, em adição às Cotas, por novas classes de cotas, conforme descrito neste Regulamento e em cada eventual Suplemento.

Parágrafo Primeiro. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas estão descritas no Capítulo XVI deste Regulamento, bem como nos respectivos Suplementos, conforme aplicável, sem prejuízo dos termos e condições previstos no ato que aprovar cada emissão de Cotas.

Artigo 4º. Prazo de Duração. O Fundo terá prazo de duração de 6 (seis) anos, contados da Data de Início do Fundo (“Prazo de Duração”), podendo ser prorrogado por 2 (dois) períodos consecutivos e adicionais de 1 (um) ano cada, sendo que primeira prorrogação dependerá de decisão exclusiva da Gestora comunicada à Administradora e a segunda prorrogação, caso tenha ocorrido a primeira, dependerá de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Único. A Administradora manterá o Fundo em funcionamento após o Prazo de Duração, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, caso ainda vigorem direitos e as obrigações contratuais principais e acessórias, parcelas a receber, *earn-outs*, contingências ativas e passivas, valores mantidos pelo Fundo para fazer frente a tais contingências passivas, valores em contas *escrow* ou vinculadas e valores a indenizar pelo Fundo relativamente a desinvestimentos do Fundo, os quais, ao final do Prazo de Duração, não tenham seus prazos contratuais ou de prescrição e/ou decadência

legalmente transcorridos. Nesta hipótese, a Gestora não fará jus a qualquer Remuneração da Gestora devida pelo Fundo, sem prejuízo do pagamento da Remuneração da Administradora à Administradora.

CAPÍTULO III. PÚBLICO-ALVO DO FUNDO

Artigo 5º. Público-Alvo. O Fundo destina-se à aplicação por Investidores Profissionais, nos termos da Resolução CVM 30 e do Artigo 4º da Instrução CVM 578.

Parágrafo Primeiro. Será admitida a participação, como Cotistas do Fundo, da Administradora, da Gestora e da instituição responsável pela distribuição das Cotas do Fundo, ou partes a elas relacionadas.

Parágrafo Segundo. Caso o Fundo receba aportes de entidades fechadas de previdência complementar – EFPC, entidades abertas de previdência complementar - EAPC, seguradoras, resseguradoras e/ou regimes próprios de previdência social – RPPS, para fins de cumprimento ao disposto no Artigo 23, §2º, da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.661, de 25 de maio de 2018, conforme alterada, ao disposto no §4º do Artigo 12 da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.444, de 13 de novembro de 2015 e ao disposto no Artigo 8º, § 5º, II, "d", da Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 3.922, de 25 de novembro de 2010, conforme alterada, a Gestora, ou gestoras ligadas ao seu respectivo grupo econômico, deverá manter uma parcela mínima do Capital Subscrito do Fundo durante o Prazo de Duração, observados os limites previstos nas referidas Resoluções e suas posteriores alterações.

CAPÍTULO IV. OBJETIVO DO FUNDO

Artigo 6º. Objetivo. O objetivo do Fundo é buscar a obtenção de ganhos de capital mediante a valorização das Cotas do Fundo, por meio da aplicação em Ativos Alvo, observada a Política de Investimento.

Artigo 7º. Inexistência de Garantias. Nenhuma aplicação realizada no Fundo conta com a garantia da Administradora, da Gestora, do Custodiante ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC, sendo certo que o Retorno Preferencial não representa e não deve ser considerado como hipótese, promessa, sugestão ou garantia de rentabilidade futura ou qualquer forma de garantia aos Cotistas do Fundo.

Artigo 8º. Limitação de Responsabilidade. Conforme disposto na legislação civil brasileira, a responsabilidade dos prestadores de serviços fiduciários do Fundo, incluindo a Administradora e a Gestora, entre outros, está limitada, perante o Fundo e entre si, ao cumprimento dos deveres particulares de cada um, sem solidariedade entre si e/ou com o Fundo.

CAPÍTULO V. POLÍTICA DE INVESTIMENTO E COMPOSIÇÃO E DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

Artigo 9º. Política de Investimento. O Patrimônio Líquido do Fundo deverá ser aplicado preponderantemente, conforme seleção a ser realizada pela Gestora, em Ativos Alvo com exposição direta ou indireta a ativos imobiliários no exterior que tenham a participação da JHSF Global Investments Limited (ou de qualquer de suas controladas) na qualidade de desenvolvedora, administradora, gestora,

controladora e/ou investidora. A Política de Investimento do Fundo observará os limites e condições abaixo:

- I. Composição e Diversificação da Carteira:** no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo deverá ser aplicado em Ativos Alvo, observado o disposto no Parágrafo Segundo abaixo.
- II. Outros Ativos:** no máximo 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo poderá ser aplicado em Outros Ativos. A Assembleia Geral de Cotistas poderá aprovar novos ativos financeiros a serem incluídos no conceito de Outros Ativos.
- III. Limite de Concentração:** o Fundo não está sujeito a qualquer limite de concentração, podendo investir até 100% (cem por cento) do seu patrimônio em valores mobiliários de emissão do Fundo Alvo.
- IV. Investimento no Exterior:** o Fundo poderá, observadas as disposições da regulamentação vigente, investir até 100% (cem por cento) do Capital Subscrito em ativos no exterior, observado o disposto neste Regulamento e na Instrução CVM 578.
- V. Derivativos:** é vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção do Patrimônio Líquido do Fundo ou envolverem opções de compra ou venda de Ativos Alvo e Ativos Investidos com o propósito de:
 - a) ajustar o preço de aquisição dos Ativos Alvo e dos Ativos Investidos com o consequente aumento ou diminuição futura na quantidade de Ativos Investidos; ou
 - b) alienar referidos Ativos Investidos no futuro como parte da estratégia de desinvestimento.
- VI. Participação Recíproca:** nos termos da regulamentação aplicável, o Fundo Alvo não poderá investir, seja direta ou indiretamente, no Fundo.

Parágrafo Primeiro. Caberá à Gestora a responsabilidade pela verificação da adequação e manutenção dos percentuais de concentração da Carteira do Fundo estabelecidos neste Artigo.

Parágrafo Segundo. O limite estabelecido no inciso "I" do Artigo 9º acima **(i)** não é aplicável durante o prazo de aplicação dos recursos estabelecido no *caput* e no inciso "I" do Artigo 12º abaixo, conforme disposto no §2º do Artigo 11 da Instrução CVM 578, e **(ii)** será calculado levando-se em consideração o disposto no §4º do Artigo 11 da Instrução CVM 578.

Artigo 10º. Efetiva Influência na Definição da Política Estratégica e Gestão. Os investimentos do Fundo deverão possibilitar a participação do Fundo, por intermédio da Gestora e/ou do coinvestimento com outros investidores ou veículos de investimento, no processo decisório dos Ativos Investidos, com

efetiva influência na definição de sua política estratégica e na sua gestão, na forma da Instrução CVM 578 e observadas eventuais dispensas ali previstas.

CAPÍTULO VI. PERÍODO DE INVESTIMENTO E PERÍODO DE DESINVESTIMENTO

Artigo 11º. Período de Investimento. O Fundo poderá comprometer-se a realizar investimentos nos Ativos Alvo durante o prazo de 3 (três) anos contados da Data de Início do Fundo, podendo ser antecipado, a exclusivo critério da Gestora.

Artigo 12º. Prazo para Realização de Investimentos. O prazo máximo para as aplicações dos recursos oriundos de cada integralização de Cotas é o último Dia Útil do 2º (segundo) mês subsequente à data de cada integralização de Cotas do Fundo por qualquer dos Cotistas, sendo que:

- I.** Em caso de Oferta Pública de Cotas registrada na CVM nos termos da regulamentação específica, o prazo máximo referido no *caput* deste Artigo será considerado a partir da data de encerramento da respectiva oferta;
- II.** Caso o investimento não seja realizado dentro do prazo previsto no *caput* deste Artigo, a Gestora deverá apresentar à Administradora as devidas justificativas para o atraso, acompanhadas **(a)** de uma nova previsão de data para realização do mesmo, ou **(b)** do novo destino a ser dado aos recursos, nas hipóteses de desistência do investimento;
- III.** Caso o atraso mencionado no *caput* deste Artigo acarrete em desenquadramento ao limite percentual previsto no inciso "I" do Artigo 9º, a Administradora deverá comunicar imediatamente à CVM a ocorrência de tal desenquadramento, com as devidas justificativas fornecidas pela Gestora, informando ainda o reenquadramento da Carteira, no momento em que ocorrer;
- IV.** Caso o reenquadramento da Carteira não ocorra em até 10 (dez) Dias Úteis contados do término do prazo previsto no *caput* deste Artigo, a Administradora deverá **(a)** reenquadrar a Carteira, ou **(b)** devolver os valores que ultrapassem o limite estabelecido aos Cotistas que tiverem realizado a integralização em questão, sem qualquer rendimento, na proporção por eles integralizada; e
- V.** Os valores restituídos aos Cotistas, na forma do item "IV" acima, não serão contabilizados como Capital Integralizado e deverão recompor o Capital Subscrito do respectivo Cotista, valores estes que poderão ser chamados novamente pela Administradora, nos termos deste Regulamento e do respectivo Compromisso de Investimento.

Parágrafo Único. Cabe à Gestora avaliar a observância dos limites antes da realização de operações em nome do Fundo e acompanhar o enquadramento do Fundo tão logo as operações sejam realizadas e diligenciar pelo seu reenquadramento, no melhor interesse dos Cotistas.

Artigo 13º. Período de Desinvestimento. Sem prejuízo do disposto no Artigo 11º acima, no primeiro Dia Útil seguinte ao término do Período de Investimento, a Gestora iniciará o processo de desinvestimento do Fundo, durante o qual analisará estudos, análises e estratégias de desinvestimento que, conforme a

conveniência e oportunidade, e sempre no melhor interesse do Fundo, busquem propiciar aos Cotistas o melhor retorno possível sobre o seu investimento nas Cotas, sendo que os recursos provenientes da alienação dos investimentos deverão ser utilizados para o pagamento de despesas do Fundo, incluindo prestadores de serviços, e para a amortização de suas Cotas, nessa ordem.

Parágrafo Único. A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, realizar a alienação de ativos do Fundo dentro do Período de Investimento, hipótese em que os recursos provenientes das referidas alienações poderão ser reinvestidos, a exclusivo critério da Gestora, observado o disposto neste Regulamento.

CAPÍTULO VII. ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO E CUSTÓDIA

Artigo 14º. Administradora. O Fundo é administrado pela **BRL TRUST INVESTIMENTOS LTDA.**, com sede no município e estado de São Paulo, Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.025.053/0001-62, devidamente autorizada pela CVM a exercer profissionalmente a atividade de administração de carteiras valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 14.796, de 30 de dezembro de 2015 ("Administradora").

Parágrafo Único. A Administradora tem o poder e o dever, exceto naquilo em que o Fundo for representado pela Gestora, de praticar todos os atos necessários ou inerentes à administração do Fundo, observadas as limitações legais e regulamentares em vigor, bem como o disposto neste Regulamento.

Artigo 15º. Gestora. O Fundo é gerido pela **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob nº 16.789.525/0001-98, com sede no Município e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 30º andar, Torre Sul, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013, empresa especializada contratada pelo Fundo para prestar serviços de gestão ("Gestora"). As decisões relativas ao investimento e desinvestimento do Fundo serão de responsabilidade exclusiva da Gestora.

Parágrafo Primeiro. A Equipe-Chave da Gestora será composta por profissionais sêniores da Gestora, conforme indicado no Compromisso de Investimento, nos termos do Artigo 13, "xviii", do Código ABVCAP/ANBIMA. Na hipótese da saída ou substituição da Equipe-Chave da Gestora, conforme descrita no Compromisso de Investimento, a Gestora deverá comunicar os Cotistas de tal fato e contratar novos membros ou promover funcionários para a Equipe-Chave com experiência similar às dos membros substituídos para continuidade das atividades de gestão do Fundo. Até que o novo membro da Equipe-Chave da Gestora seja indicado, o Período de Investimento ficará suspenso e o Fundo não poderá realizar Chamadas de Capital para investimento em novos Ativos Alvo, observada a possibilidade de realização de Chamadas de Capital destinadas à realização de (i) investimentos já celebrados anteriormente ao evento de saída ou substituição da Equipe-Chave da Gestora, ou (ii) investimentos em Ativos Investidos, assim considerados anteriormente ao evento de saída ou substituição da Equipe-Chave da Gestora. Eventual mudança da Equipe-Chave da Gestora, com a saída e o ingresso de novos profissionais, pode representar risco substancial na forma de gestão do Fundo, podendo impactar de modo relevante as políticas de gestão dos investimentos e os resultados do Fundo, bem como as informações requeridas pela Administradora no cumprimento de suas responsabilidades.

Parágrafo Segundo. A Gestora tem poderes para exercer, de forma ampla, todos os direitos inerentes aos títulos e valores mobiliários integrantes da Carteira, cabendo-lhe, ainda, todas as decisões de investimento do Fundo, incluindo poderes para firmar, em nome do Fundo, todo e qualquer instrumento útil ou necessário para concretizar ou assegurar o investimento pelo Fundo nos Ativos Alvo, tais como memorandos de entendimento (*Mou*) e acordos de investimento, dentre outros, observando o disposto neste Regulamento.

Parágrafo Terceiro. Não há responsabilidade solidária entre a Administradora e a Gestora, e vice-versa, respondendo cada uma pelos atos que praticar e que eventualmente acarretem prejuízo ao Fundo em virtude de condutas contrárias à lei, ao Regulamento e às normas expedidas pela CVM.

Artigo 16º. Custodiante. Os serviços de custódia de ativos financeiros do Fundo serão prestados pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição com sede no município e estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada para prestar tais serviços, na forma da regulamentação aplicável ("Custodiante").

CAPÍTULO VIII. OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

Artigo 17º. Obrigações da Administradora. Além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação aplicável ao Fundo e deste Regulamento, são obrigações da Administradora:

- I.** contratar, em nome do Fundo, o Custodiante, o escriturador, a Gestora, os Auditores Independentes, bem como quaisquer outros prestadores de serviços do Fundo;
- II.** manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:
 - a.** os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
 - b.** o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas e de atas de reunião do conselho consultivo, comitê técnico ou de investimentos, conforme aplicável;
 - c.** o livro ou lista de presença de Cotistas;
 - d.** os relatórios dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis;
 - e.** os registros e demonstrações contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
 - f.** cópia da documentação relativa às operações do Fundo.
- III.** receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;
- IV.** pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente e regulamentação aplicável, em razão de atrasos no cumprimento dos prazos previstos na legislação aplicável ou neste Regulamento;

- V.** elaborar, em conjunto com a Gestora, relatório a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições da Instrução CVM 578 e deste Regulamento;
- VI.** ressalvado o disposto no Artigo 37 da Instrução CVM 578, manter os valores mobiliários integrantes da Carteira custodiados em entidade de custódia autorizada ao exercício da atividade pela CVM;
- VII.** manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo e informados no momento do seu registro, bem como as demais informações cadastrais;
- VIII.** no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso "II" deste Artigo até o término do mesmo;
- IX.** empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas e do Fundo, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas judiciais cabíveis;
- X.** exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- XI.** transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administradora;
- XII.** elaborar e divulgar as informações previstas no Capítulo VIII da Instrução CVM 578;
- XIII.** tomar as medidas necessárias, conforme previsto na Circular do Banco Central do Brasil nº 3.978, de 23 de janeiro de 2020, conforme alterada, na Instrução CVM nº 617, de 5 de dezembro de 2019, conforme aplicável, com a finalidade de prevenir e combater as atividades relacionadas com os crimes de "lavagem de dinheiro" ou ocultação de bens, direitos e valores identificados pela Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, e alterações posteriores;
- XIV.** coordenar e cumprir fielmente as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- XV.** selecionar e contratar o Auditor Independente do Fundo;
- XVI.** autorizar e solicitar à instituição responsável pela liquidação financeira das operações do Fundo o processamento da liquidação dos investimentos e desinvestimentos;
- XVII.** fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados pelo Fundo;
- XVIII.** representar o Fundo em juízo e fora dele, empregando, na defesa dos direitos do Fundo, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurar tais direitos, inclusive tomando as medidas judiciais cabíveis, bem como praticar todos os atos

necessários à administração do Fundo, observadas as limitações legais e regulamentares em vigor, bem como o disposto neste Regulamento; e

XIX. cumprir e fazer cumprir todas as disposições constantes deste Regulamento.

Artigo 18º. Obrigações da Gestora. Além das atribuições que lhe são conferidas pela legislação e regulamentação aplicáveis, por este Regulamento e pelo Contrato de Gestão, são obrigações da Gestora:

- I.** prospectar, negociar, decidir e contratar as transações de investimento e desinvestimento, incluindo a contratação de intermediários e prestadores de serviço, observado as regras de composição da Carteira e a Política de Investimento;
- II.** firmar, em nome do Fundo, memorandos de entendimento (*Mou*), compromissos ou acordos de investimento e acordos de acionistas ou de cotistas relativos aos Ativos Investidos, bem como outros instrumentos de natureza similar ou diversa, que sejam úteis ou necessários para concretizar ou assegurar o investimento pelo Fundo nos Ativos Alvo e/ou a efetiva influência do Fundo na definição da política estratégica e gestão dos Ativos Investidos, observadas as práticas de governança estabelecidas na regulamentação aplicável;
- III.** representar o Fundo, na forma da legislação aplicável, perante os Ativos Investidos e monitorar os investimentos do Fundo, incluindo exercer o direito de voto decorrente desses ativos, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto da Gestora e mantendo documentação hábil para demonstrar tal monitoramento;
- IV.** comunicar à Administradora qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo de que tenha conhecimento;
- V.** custear as despesas de propaganda do Fundo;
- VI.** transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora;
- VII.** decidir sobre as questões relevantes de interesse do Fundo, inclusive aumento de participação nos Ativos Investidos, e a adoção de medidas judiciais e extrajudiciais na defesa dos interesses do Fundo;
- VIII.** enviar tempestivamente todas as informações relativas a negócios realizados pelo Fundo à Administradora e manter documentação hábil para que se verifique como se deu o processo decisório relativo à composição da Carteira, independentemente da classificação adotada pelo Fundo;
- IX.** solicitar à Administradora o processamento da liquidação dos investimentos e desinvestimentos e efetuar as movimentações necessárias à geração de recursos para liquidação de operações contratadas na data de seu vencimento;

- X.** decidir sobre a prorrogação ou antecipação do Período de Investimento e propor a prorrogação do Prazo de Duração para a Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto no Artigo 31º, VIII -, deste Regulamento;
- XI.** propor para a Assembleia Geral de Cotistas a aprovação de novas emissões de Cotas em valor superior ao limite do Capital Autorizado;
- XII.** a seu exclusivo critério e observado este Regulamento e a Instrução CVM 578, instruir a Administradora acerca da realização de amortização parcial ou integral de Cotas, conforme o caso;
- XIII.** fornecer à Administradora todas as informações e documentos necessários para que esta possa cumprir suas obrigações, incluindo, dentre outros: **(a)** as informações necessárias para que a Administradora determine se o Fundo se enquadra ou não como entidade de investimento, nos termos da regulamentação contábil específica; **(b)** as demonstrações contábeis ou financeiras auditadas dos Ativos Investidos, quando aplicável; e **(c)** o laudo de avaliação do Valor Justo dos Ativos Investidos, quando aplicável nos termos da regulamentação contábil específica, bem como todos os documentos necessários para que a Administradora possa validá-lo e formar suas conclusões acerca das premissas utilizadas pela Gestora para o cálculo do Valor Justo;
- XIV.** elaborar, em conjunto com a Administradora, relatório a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições e deste Regulamento;
- XV.** fornecer aos Cotistas que assim requererem, estudos e análises de investimento, que fundamentem as decisões tomadas em Assembleia Geral de Cotistas, incluindo os registros apropriados com as justificativas das recomendações e respectivas decisões;
- XVI.** fornecer aos Cotistas, no mínimo 1 (uma) vez por ano, atualizações periódicas dos investimentos realizados, objetivos alcançados, perspectivas de retorno e identificação de possíveis ações que maximizem o resultado do investimento;
- XVII.** exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- XVIII.** manter a efetiva influência na definição da política estratégica e na gestão dos Ativos Investidos, bem como assegurar as práticas de governança, nos termos da regulamentação vigente;
- XIX.** cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas no tocante às atividades de gestão;
- XX.** cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Regulamento aplicáveis às atividades de gestão da Carteira;
- XXI.** contratar, em nome do Fundo, bem como coordenar, os serviços de assessoria e consultoria correlatos aos investimentos ou desinvestimentos do Fundo nos Ativos Alvo;

- XXII.** gerir a carteira do Fundo dentro dos princípios e melhores padrões de boa técnica em investimentos, incluindo o exame e análise de relatórios de pesquisa, informações econômicas, estatísticas e financeiras e o acompanhamento contínuo da evolução de todos os Ativos Alvo;
- XXIII.** proteger os interesses dos cotistas do Fundo;
- XXIV.** designar e manter diretor estatutário responsável pelas atividades da Gestora, devidamente credenciado junto às autoridades competentes;
- XXV.** às suas expensas, fornecer à Administradora, no menor prazo possível, todas as informações e subsídios para cumprir com o requerido por autoridades competentes ou defender os interesses do Fundo em eventuais notificações, avisos, autos de infração, multas ou qualquer outra penalidade aplicada pelas autoridades fiscalizadoras; e
- XXVI.** adotar política de prevenção e gestão de Conflito de Interesses, com previsão de divulgação aos Cotistas de situações que possam afetar a independência e a imparcialidade de atuação da Gestora e, conseqüentemente, colocar em risco o cumprimento de seu dever fiduciário.

Parágrafo Primeiro. A política de voto da Gestora se encontra disponível no seguinte portal eletrônico: <https://www.xpasset.com.br/>.

Parágrafo Segundo. Sempre que forem requeridas informações na forma prevista no Artigo 40, II e III da Instrução CVM 578, a Gestora, em conjunto com a Administradora, pode submeter a questão à prévia apreciação da Assembleia Geral de Cotistas, tendo em conta os interesses do Fundo e dos demais Cotistas, e eventuais Conflitos de Interesses em relação a conhecimentos técnicos e às empresas nas quais o Fundo tenha investido, ficando, nesta hipótese, impedidos de votar os Cotistas que requereram a informação.

Parágrafo Terceiro. Caso existam garantias prestadas pelo Fundo, a Administradora deverá zelar pela ampla disseminação das informações sobre todas as garantias existentes, por meio, no mínimo, de divulgação de fato relevante e permanente disponibilização, com destaque, das informações na página da Administradora na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO IX. DISTRIBUIÇÕES

Artigo 19º. Distribuições. Durante o Prazo de Duração, os recursos recebidos dos Ativos Investidos serão distribuídos aos Cotistas e à Gestora (as "Distribuições"), caso as disponibilidades do Fundo à época permitam a respectiva Distribuição, após deduzidos das despesas e encargos do Fundo e sem prejuízo das demais obrigações assumidas pelo Fundo, nos termos do disposto neste Regulamento e em cada Suplemento, incluindo valores relativos a:

- I.** rendimentos e quaisquer valores recebidos pelo Fundo relativamente aos Ativos Investidos, incluindo, mas não se limitando, aos desinvestimentos nos Ativos Investidos;
- II.** rendimentos pagos relativamente aos Outros Ativos;

- III.** outras receitas de qualquer natureza dos investimentos do Fundo; e
- IV.** outros recursos excedentes do Fundo, existentes e passíveis de distribuição aos Cotistas, ao final do Prazo de Duração do Fundo.

Parágrafo Primeiro. As Distribuições serão feitas sob a forma de: **(i)** amortização de Cotas, sempre proporcionalmente ao número de Cotas integralizadas por cada Cotista; **(ii)** resgate de Cotas, quando da liquidação do Fundo; e **(iii)** pagamento de Taxa de Performance, quando devida à Gestora.

Parágrafo Segundo. O Fundo não realizará quaisquer Distribuições aos Cotistas que estiverem em situação de inadimplência, conforme previsto no Parágrafo Quinto do Artigo 43º deste Regulamento.

Parágrafo Terceiro. A ordem de prioridade de alocação das Distribuições entre os Cotistas e a Gestora deverá observar a forma prevista no Artigo 22º deste Regulamento e nos respectivos Suplementos, conforme aplicável.

CAPÍTULO X. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE

Artigo 20º. Remuneração da Administradora. Durante o Prazo de Duração, pela prestação dos serviços de administração fiduciária, custódia, escrituração, tesouraria e controladoria, o Fundo pagará à Administradora remuneração anual com base no Patrimônio Líquido do Fundo, observado o valor mensal mínimo de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), a qual será provisionada diariamente com base no Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês a que se referir, na forma da tabela abaixo e nos termos deste Regulamento ("Remuneração da Administradora"):

Patrimônio Líquido do Fundo (em R\$)	Remuneração da Administradora (a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo)
Até 250.000.000,00	0,15%
De 250.000.000,01 a 500.000.000,00	0,10%
Acima de 500.000.000,01	0,06%

Parágrafo Primeiro. O valor mínimo mensal da Remuneração da Administradora será atualizado anualmente, desde a Data de Início do Fundo, pela variação positiva do IPCA.

Parágrafo Segundo. Pelos serviços de custódia, escrituração, tesouraria e controladoria dos Ativos Investidos e dos Outros Ativos, o Custodiante fará jus à remuneração correspondente a, no máximo, 0,000025% (vinte e cinco milionésimos por cento) ao ano sobre o valor do Patrimônio Líquido, a qual está incluída na Remuneração da Administradora.

Parágrafo Terceiro. Caberá exclusivamente à Administradora repassar ao Custodiante o montante a ele devido em razão dos serviços prestados ao Fundo.

Artigo 21º. Sem prejuízo do disposto no Artigo 21º acima, durante o Prazo de Duração, pela prestação dos serviços de gestão de recursos, o Fundo pagará à Gestora remuneração equivalente a ("Remuneração da Gestora" e, em conjunto com a Remuneração da Administradora, "Taxa de Administração"):

- I.** durante o Período de Investimento: 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano incidente sobre o Capital Subscrito; e
- II.** durante o Período de Desinvestimento: 1,40% (um inteiro e quarenta centésimos por cento) ao ano incidente sobre o Capital Integralizado deduzido de eventuais Distribuições efetivamente realizadas aos Cotistas.

Parágrafo Primeiro. A Remuneração da Gestora será provisionada diariamente e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês a que se referir, a partir da Data de Início do Fundo.

Parágrafo Segundo. O Capital Subscrito a ser considerado para fins de cálculo da Remuneração da Gestora será o do último Dia Útil do mês de referência.

Parágrafo Terceiro. Sem prejuízo do disposto no Artigo 23º abaixo e neste Regulamento, a Taxa de Administração representa a totalidade dos valores a serem pagos pelo Fundo em razão dos serviços prestados pela Administradora, pelo Custodiante e pela Gestora, tais como previstos neste Regulamento, bem como pelos serviços de contabilidade e escrituração, que poderão ser prestados diretamente pela Administradora ou subcontratados junto a terceiros.

Parágrafo Quarto. A Administradora e a Gestora, com relação às suas respectivas remunerações, podem estabelecer que parcelas da Remuneração da Administradora, da Remuneração da Gestora ou da Taxa de Performance sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora ou pela Gestora, desde que o somatório de tais parcelas não exceda o montante total da Remuneração da Administradora, Remuneração da Gestora ou da Taxa de Performance fixado neste Regulamento.

Parágrafo Quinto. Nos casos de renúncia, destituição e/ou descredenciamento da Administradora e/ou da Gestora, o pagamento da Remuneração da Administradora e/ou da Remuneração da Gestora deverá observar o disposto no Parágrafo Segundo do Artigo 30º deste Regulamento.

Parágrafo Sexto. A Taxa de Administração será devida pelos Cotistas desde a Data de Início do Fundo, ainda que a respectiva subscrição das Cotas ocorra após a Data de Início do Fundo.

Parágrafo Sétimo. Não será devida taxa de ingresso pelos Cotistas do Fundo.

Parágrafo Oitavo. Em contraprestação pelos serviços de constituição e originação do Fundo e sem prejuízo do disposto neste Regulamento, a Administradora fará jus ao recebimento de taxa de estruturação fixa e única equivalente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), acrescida de eventuais tributos incidentes, devida pelo Fundo e paga em até 5 (cinco) Dias Úteis da Data de Início do Fundo.

Artigo 22º. Taxa de Performance. Por sua atuação como gestora de recursos do Fundo e sem prejuízo da Remuneração da Gestora, a Gestora fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), correspondente a 20% (vinte por cento) incidente sobre a diferença positiva entre as Distribuições realizadas aos Cotistas deduzidas as Contribuições Total de Capital ajustadas pelo Retorno Preferencial, observado: (i) que não será devida Taxa de Performance caso as Distribuições não representem montante equivalente às Contribuições Total de Capital ajustado pelo Retorno Preferencial; e (ii) os procedimentos de cálculo e distribuição previstos no Parágrafo Primeiro abaixo.

Parágrafo Primeiro. As Distribuições serão feitas de acordo com o procedimento descrito abaixo:

I. Retorno das Contribuições Total de Capital ajustadas pelo Retorno Preferencial: Caso as Distribuições decorrentes dos Ativos Investidos sejam inferiores às Contribuições Total de Capital, ajustadas pelo Retorno Preferencial, o Cotista terá direito a receber todos os recursos das Distribuições.

II. Taxa de Performance: Caso as Distribuições decorrentes dos Ativos Investidos sejam superiores ao valor apurado no item I acima, na data da Distribuição, a Gestora fará jus à Taxa de Performance. Neste caso, o Cotista terá direito a receber 80% (oitenta por cento) das Distribuições que excederem as Contribuições Total de Capital ajustadas pelo Retorno Preferencial, e a Gestora terá o direito a receber os 20% (vinte por cento) restantes.

Parágrafo Segundo. Nos casos de renúncia, destituição com Justa Causa e/ou descredenciamento da Gestora, o pagamento da Taxa de Performance deverá observar o disposto no Parágrafo Segundo do Artigo 30º deste Regulamento.

Artigo 23º. Taxa de Performance Antecipada. Na hipótese de **(i)** destituição sem Justa Causa da Gestora; ou **(ii)** deliberação de fusão, liquidação, cisão ou incorporação do Fundo por vontade exclusiva dos Cotistas, sem anuência da Gestora, será devida à Gestora uma taxa de performance calculada de acordo com a seguinte fórmula ("Taxa de Performance Antecipada"):

$$TPA = 30\% \times [(VPL + A) - CIA], \text{ onde}$$

TPA = Taxa de Performance Antecipada, devida à Gestora na data de sua efetiva substituição sem Justa Causa; ou da deliberação da Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a fusão, cisão ou incorporação do Fundo, em moeda corrente nacional e/ou em valores mobiliários e/ou Outros Ativos;

VPL = valor do patrimônio líquido do Fundo, proporcional à participação detida por cada Cotista, apurado no 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa ou da deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Geral de Cotistas;

A = somatório de eventuais valores Distribuídos a cada Cotista a título de amortização de suas Cotas desde a data de constituição do Fundo e até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa; ou deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Geral de Cotistas, valores estes devidamente corrigidos pelo Retorno Preferencial;

CIA = Capital Integralizado por cada Cotista, corrigido pelo Retorno Preferencial a partir da data de cada integralização de Cotas até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa; ou aprovação da deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Geral de Cotistas.]

Parágrafo Único. A Gestora não fará jus ao recebimento de qualquer Taxa de Performance nos casos de destituição com Justa Causa.

CAPÍTULO XI. CONFLITO DE INTERESSES E COINVESTIMENTO

Artigo 24º. Inexistência de Conflito de Interesses. A Administradora e a Gestora não se encontram em situação de Conflito de Interesses, bem como manifestam sua independência nas atividades descritas neste Regulamento. Na eventualidade de qualquer hipótese de potencial Conflito de Interesses envolvendo a Administradora e a Gestora, em relação ao exercício de suas respectivas atividades, a Administradora deverá convocar uma Assembleia de Cotistas para analisar as hipóteses de Conflito de Interesses e aprovar ou rejeitar operações que envolvam referido conflito.

Artigo 25º. Aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas deverá analisar as potenciais situações de Conflito de Interesses, e aprovar, ou não, operações que envolvam tal conflito, ainda que potencial, sendo certo que o investimento no Fundo Alvo e nos Ativos Alvo, nos termos previstos neste Regulamento, não configurará situação de Conflito de Interesse. A Administradora e a Gestora deverão sempre agir de boa-fé, e na hipótese de potencial Conflito de Interesses, submeter sua resolução à aprovação pelo Fundo.

Parágrafo Primeiro. O Cotista conflitado, ou seja, que se encontre em uma situação que o coloque, potencial ou efetivamente, em situação de Conflito de Interesses, de qualquer natureza, deverá: **(i)** informar a referida situação à Administradora, a qual informará essa mesma situação aos demais Cotistas, conforme o caso; e **(ii)** abster-se de participar das discussões, salvo se detiver informações que desabonem o investimento, assim como de votar, conforme o caso, nas Assembleias Gerais de Cotistas realizadas para a resolução de Conflito de Interesses.

Parágrafo Segundo. A Gestora se compromete a levar ao conhecimento da Assembleia Geral de Cotistas toda e qualquer operação e situação verificada que possa ser caracterizada como de potencial Conflito de Interesses.

Artigo 26º. Coinvestimento. A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, direta ou indiretamente, estruturar um ou mais veículos de investimento com objetivo similar ou idêntico ao do Fundo, como é o caso do XP JHSF Real Estate US Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia – Investimento no Exterior, ou, ainda, oferecer oportunidades de coinvestimento aos investidores ou fundos paralelos (*feeders*) para investirem no Fundo Alvo.

CAPÍTULO XII. VEDAÇÕES À ADMINISTRADORA E À GESTORA

Artigo 27º. Vedações. É vedado à Administradora e à Gestora, conforme o caso, direta ou indiretamente, em nome do Fundo:

- I.** receber depósito em conta corrente;
- II.** contrair ou efetuar empréstimos, salvo:
 - a)** na forma do disposto no Artigo 10 da Instrução CVM 578;
 - b)** nas modalidades estabelecidas pela CVM; ou
 - c)** para fazer frente ao inadimplemento de Cotistas que deixem de integralizar as suas Cotas subscritas.
- III.** prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma, exceto mediante aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no Artigo 31º;
- IV.** realizar qualquer investimento ou desinvestimento em desconformidade com as disposições deste Regulamento sem aprovação prévia e expressa da Assembleia Geral de Cotistas;
- V.** negociar com duplicatas, notas promissórias, excetuadas aquelas de que trata a Instrução CVM nº 566, de 31 de julho de 2015, conforme alterada, ou outros títulos não autorizados pela CVM;
- VI.** vender Cotas à prestação, salvo o disposto no Parágrafo Primeiro do Artigo 20 da Instrução CVM 578;
- VII.** prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- VIII.** aplicar recursos:
 - a)** na aquisição de bens imóveis;
 - b)** na aquisição de direitos creditórios; e
 - c)** na subscrição ou aquisição de ações de sua própria emissão.
- IX.** utilizar recursos do Fundo para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas; e
- X.** praticar qualquer ato de liberalidade.

Artigo 28º. Operações Vedadas. Salvo se previsto neste Regulamento ou aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, é vedada a realização de operações, pelo Fundo, em que este figure como contraparte das pessoas mencionadas abaixo:

- I.** a Administradora, a Gestora, os membros de comitês ou conselhos criados pelo Fundo e Cotistas titulares de Cotas representativas de 5% (cinco por cento) do patrimônio do Fundo, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social votante ou total;
- II.** quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que:
 - a)** estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão; ou
 - b)** façam parte de conselhos de administração, consultivo ou fiscal da companhia emissora dos valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo previamente ao primeiro investimento por parte do Fundo.

CAPÍTULO XIII. DESTITUIÇÃO, SUBSTITUIÇÃO E RENÚNCIA DA ADMINISTRADORA E/OU DA GESTORA

Artigo 29º. Destituição da Administradora e/ou da Gestora. A Administradora e/ou a Gestora devem ser substituídas nas hipóteses de:

- I.** descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por decisão da CVM;
- II.** renúncia; ou
- III.** destituição, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro. A Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre a substituição da Administradora ou Gestora em até 15 (quinze) dias da sua renúncia ou descredenciamento e deve ser convocada:

- I.** imediatamente pela Administradora, pela Gestora ou pelos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas, nos casos de renúncia;
- II.** imediatamente pela CVM, nos casos de descredenciamento; ou
- III.** por qualquer Cotista caso não ocorra convocação nos termos dos incisos I e II acima.

Parágrafo Segundo. No caso de descredenciamento, a CVM deve nomear administrador temporário até a eleição de nova administração, de acordo com o Artigo 42, §2º da Instrução CVM 578.

Artigo 30º. Renúncia da Administradora e/ou da Gestora. No caso de renúncia, a Administradora e/ou a Gestora devem permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve

ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de liquidação do Fundo pela Administradora.

Parágrafo Primeiro. A destituição da Administradora pela Assembleia Geral de Cotistas só poderá ser efetivada após 90 (noventa) dias contados da data da deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Segundo. Nas hipóteses de renúncia, destituição e/ou descredenciamento da Administradora e/ou da Gestora, a Remuneração da Administradora e/ou a Remuneração da Gestora, respectivamente, deverá ser paga pelo Fundo à Administradora e/ou à Gestora de maneira *pro rata* ao período em que estiveram prestando serviços para o Fundo, sendo que não haverá qualquer restituição de valores já pagos à Administradora e/ou à Gestora a título de Remuneração da Administradora ou Remuneração da Gestora.

CAPÍTULO XIV. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 31º. Matérias de Competência. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre, de acordo com os quóruns abaixo:

Deliberações sobre	Quórum de Aprovação
I - as demonstrações contábeis do Fundo apresentadas pela Administradora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 180 (cento e oitenta) dias após o término do exercício social a que se referirem;	Maioria das Cotas subscritas presentes.
II - a alteração deste Regulamento;	Maioria das Cotas subscritas (exceto se outro quórum específico for determinado nos itens aqui listados ou neste Regulamento).
III - a destituição ou substituição da Gestora sem Justa Causa e escolha de seus substitutos;	75% (setenta e cinco por cento) das Cotas subscritas.
IV - a destituição ou substituição da Administradora e escolha de seus substitutos;	50% (cinquenta por cento) das Cotas subscritas.
V - a fusão, incorporação, cisão, transformação ou eventual liquidação do Fundo;	Maioria das Cotas subscritas.
VI - a emissão de novas Cotas, exceto na hipótese prevista no inciso I do <u>Artigo 38º</u> ;	Maioria das Cotas subscritas.
VII - o aumento da Remuneração da Administradora, Remuneração da Gestora e/ou da Taxa de Performance;	2/3 (dois terços), no mínimo, das Cotas subscritas.
VIII - a alteração do Prazo de Duração do Fundo;	Maioria das Cotas subscritas presentes.
IX - a alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia	Maioria das Cotas

Geral de Cotistas;	subscritas.
X - a instalação, composição e organização de conselhos e/ou outros comitês que venham a ser criados pelo Fundo e a eleição dos seus membros;	Maioria das Cotas subscritas presentes.
XI - o requerimento de informações de Cotistas, observado o disposto no § único do Artigo 40 da Instrução CVM 578;	Maioria das Cotas subscritas presentes.
XII - a prestação de fiança, aval, aceite, ou qualquer outra forma de coobrigação e de garantias reais, em nome do Fundo;	2/3 (dois terços), no mínimo, das Cotas subscritas.
XIII - a aprovação dos atos que configurarem potencial Conflito de Interesses entre o Fundo e a Administradora ou a Gestora, e entre o Fundo e qualquer Cotista ou grupo de Cotistas que detenham mais de 10% (dez por cento) das cotas subscritas, inclusive em relação às hipóteses previstas no <u>Artigo 28º</u> , ficando impedidos de votar na Assembleia Geral de Cotistas aqueles Cotistas envolvidos no conflito;	Maioria das Cotas subscritas.
XIV - a inclusão ou aumento dos limites máximos de encargos neste Regulamento e na legislação vigente ou o seu respectivo aumento acima dos limites previstos no Regulamento;	Maioria das Cotas subscritas.
XV - a utilização de ativos integrantes da Carteira do Fundo na amortização de Cotas e liquidação do Fundo, bem como estabelecer critérios detalhados e específicos para a adoção desse procedimento;	Maioria das Cotas subscritas.
XVI - a alteração da classificação prevista no <u>Parágrafo Segundo do Artigo 2º</u> ;	Maioria das Cotas subscritas presentes.
XVII - a aprovação de estruturação, direta ou indiretamente, pela Gestora, de outro veículo de investimento com objetivo similar ao do Fundo, antes (i) do comprometimento (ou comprometimento de realização) pelo Fundo de investimentos equivalentes a, no mínimo, 70% (setenta por cento) de seu Capital Subscrito em Ativos Investidos, ou (ii) o término do Período de Investimento, o que ocorrer primeiro;	Maioria das Cotas subscritas presentes.
XVIII - admissão das Cotas do Fundo à negociação em mercado de bolsa ou balcão organizado;	50% (cinquenta por cento) das Cotas Subscritas.
XIX - a destituição ou substituição da Gestora com Justa Causa e escolha de sua substituta; e	50% (cinquenta por cento) das Cotas Subscritas.
XX - a alteração da Política de Investimento do Fundo.	75% (setenta e cinco por cento) das Cotas Subscritas.

Parágrafo Único. A Assembleia Geral de Cotistas reunir-se-á, ordinariamente, até 180 (cento e oitenta) dias após o término do exercício social, e, extraordinariamente, sempre que os interesses do Fundo o exigirem.

Artigo 32º. Alterações do Regulamento. Este Regulamento poderá ser alterado independentemente de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas sempre que tal alteração:

- I.** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de órgãos reguladores e autorreguladores, em consequência de normas legais ou regulamentares;
- II.** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço e página na rede mundial de computadores; e
- III.** envolver redução da Remuneração da Administradora, Remuneração da Gestora ou da Taxa de Performance; e
- IV.** quando verificado erro formal, seja tal erro grosseiro, de digitação ou aritmético.

Parágrafo Primeiro. As alterações referidas nos incisos I, II e IV do *caput* devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

Parágrafo Segundo. A alteração referida no inciso III deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Artigo 33º. Forma de Convocação, Local e Periodicidade. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas far-se-á com antecedência de, no mínimo, 15 (quinze) dias, mediante correio, correio eletrônico, ou qualquer outro meio de comunicação inequívoca, encaminhada a cada um dos Cotistas, sendo que as convocações deverão indicar a data, o horário, o local da reunião e a descrição das matérias a serem deliberadas. Salvo por motivo de força maior, as Assembleias Gerais serão realizadas na sede da Administradora.

Parágrafo Primeiro. Independentemente da forma de convocação prevista neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo Segundo. Os Cotistas deverão manter atualizados perante a Administradora todos os seus dados cadastrais, como nome completo, endereço e endereço eletrônico para fins de recebimento da comunicação mencionada no *caput* deste Artigo, bem como outras comunicações previstas neste Regulamento, na legislação e na regulamentação aplicável.

Parágrafo Terceiro. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pela Administradora, por iniciativa própria ou mediante solicitação da Gestora ou de Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas subscritas do Fundo.

Parágrafo Quarto. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas por solicitação dos Cotistas deve:

- I.** ser dirigida à Administradora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário; e

II. conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Cotistas.

Parágrafo Quinto. A Administradora do Fundo deve disponibilizar ao Cotista todas as informações e documentos necessários ao exercício do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 34º. Quórum de Instalação. A Assembleia Geral de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas, sendo considerado presente, para esta finalidade, o Cotista que tiver enviado o voto por meio eletrônico, conforme disposto neste Regulamento.

Parágrafo Único. Não se instalando a Assembleia Geral de Cotistas em primeira convocação, esta deverá ser novamente convocada, podendo, alternativamente, ser realizada Consulta Formal, observado o procedimento previsto neste Regulamento.

Artigo 35º. Consulta Formal. As deliberações tomadas mediante Assembleia Geral de Cotistas poderão, a critério da Administradora, ser adotadas mediante processo de consulta formal realizada por escrito, via e-mail, sem necessidade de reunião de Cotistas, caso em que os Cotistas terão o prazo de, no mínimo, 15 (quinze) dias, contados do recebimento da consulta, para respondê-la, também por escrito, via e-mail ("Consulta Formal"), observados os quóruns de aprovação previstos no Artigo 31º deste Regulamento. O prazo para resposta previsto neste Artigo poderá ser ampliado pela Administradora, de comum acordo com a Gestora, para cada Consulta Formal a ser realizada.

Parágrafo Primeiro. Da Consulta Formal deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto dos Cotistas.

Parágrafo Segundo. A ausência de resposta no prazo estabelecido na Consulta Formal será considerada como abstenção por parte dos Cotistas.

Artigo 36º. Quóruns de Deliberação. Os votos e os quóruns de deliberação, nas Assembleia Geral de Cotistas e na Consulta Formal, devem ser computados de acordo com a quantidade de Cotas subscritas, observado o disposto no Parágrafo Primeiro abaixo, cabendo a cada Cota subscrita 1 (um) voto.

Parágrafo Primeiro. Os Cotistas que tenham sido chamados a integralizar as Cotas por eles subscritas e estejam inadimplentes na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas ou envio da Consulta Formal não terão direito a voto, sem prejuízo das demais penalidades previstas neste Regulamento e em cada Compromisso de Investimento.

Parágrafo Segundo. Poderão comparecer à Assembleia Geral de Cotistas, ou votar no processo de deliberação por Consulta Formal, os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Terceiro. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação eletrônica (e-mail), desde que a Administradora receba tal comunicação com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil da realização da Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto no presente Artigo.

Parágrafo Quarto. O voto por meio de comunicação eletrônica, quando aceito, será considerado válido desde que seu recebimento, pela Administradora, seja feito no e-mail indicado na convocação, com aviso de recebimento.

Parágrafo Quinto. No voto mediante comunicação eletrônica, o Cotista deverá aceitar ou recusar as propostas apresentadas na convocação da Assembleia Geral de Cotistas de forma integral e sem qualquer condicionante.

Parágrafo Sexto. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo e nem fazer parte do cômputo para fins de apuração do quórum de aprovação:

- (a) a Administradora e/ou a Gestora;
- (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora;
- (c) empresas consideradas partes relacionadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;
- (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (e) o Cotista de cujo interesse seja conflitante com o do Fundo; e
- (f) 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.

Parágrafo Sétimo. Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo Sexto acima quando:

- (a) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no Parágrafo Sexto acima; ou
- (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

Parágrafo Oitavo. O Cotista deve informar à Administradora e aos demais Cotistas as circunstâncias que possam impedi-lo de exercer seu voto, nos termos do disposto nos itens "(e)" e "(f)" do Parágrafo Sexto acima, sem prejuízo do dever de diligência da Administradora e da Gestora em buscar identificar os Cotistas que estejam nessa situação.

Parágrafo Nono. As Assembleias Gerais de Cotistas poderão ser conduzidas pela Administradora por meio de videoconferência ou teleconferência. Neste caso, as versões físicas das atas das Assembleias

Gerais deverão ser elaboradas pela Administradora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de realização de referida Assembleia, e os Cotistas que manifestarem seu voto durante a realização da videoconferência/teleconferência deverão encaminhar a manifestação de voto por escrito, nos termos deste Regulamento, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de realização de referida Assembleia.

Artigo 37º. Formalização das Deliberações. Das deliberações adotadas em Assembleia Geral de Cotistas serão lavradas as respectivas atas, ainda que em forma de sumário, as quais serão assinadas por todos os presentes e/ou terão a elas anexadas as manifestações de voto proferidas nos termos do parágrafo anterior, dispensadas neste caso as respectivas assinaturas, sendo a seguir registradas no livro próprio. Das deliberações adotadas por meio de Consulta Formal será lavrado ato da Administradora reduzindo a termo as deliberações adotadas, para os mesmos fins e efeitos de uma ata.

Parágrafo Único. O resumo das deliberações adotadas pela Assembleia Geral de Cotistas deverá ser enviado a cada Cotista até, no máximo, 30 (trinta) dias após a sua realização.

CAPÍTULO XV. CAPITAL AUTORIZADO E EMISSÃO DE COTAS

Artigo 38º. Capital Autorizado. Após a subscrição de Cotas por qualquer Cotista, eventuais novas emissões de Cotas somente poderão ocorrer por meio de ato do administrador nas seguintes hipóteses:

- I.** mediante simples deliberação da Administradora após recomendação da Gestora ("Capital Autorizado"), limitado a R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de Reais), devendo ser considerado para fins de cálculo desse limite a totalidade do Capital Subscrito pelos Cotistas existentes e pelos Cotista das novas classes de Cotas que venham a ser emitidas pelo Fundo nos termos deste Regulamento, incluindo, mas não se limitando, o Capital Subscrito no âmbito da Primeira Emissão, considerando também eventual exercício de Opção de Lote Adicional.
- II.** mediante recomendação da Gestora e aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, sem limitação de valor.

Parágrafo Primeiro. Nos casos acima, o ato do administrador que deliberar pela nova emissão de Cotas deverá conter, no mínimo, as informações necessárias para a consolidação do novo Suplemento.

Parágrafo Segundo. Na hipótese de novas emissões de Cotas dentro do limite do Capital Autorizado, o preço de emissão das novas Cotas objeto da respectiva Oferta Pública ou Oferta Restrita será fixado pela Administradora após recomendação da Gestora, com base em um dos seguintes critérios: **(i)** o preço de emissão das Cotas da Primeira Emissão acrescido de uma atualização ou valorização a ser definida a exclusivo critério pela Administradora após recomendação da Gestora, **(ii)** o valor contábil das Cotas representado pela razão entre o valor contábil atualizado do Patrimônio Líquido do Fundo dividido pelo número de Cotas emitidas, avaliado numa data especificada, **(iii)** o valor de mercado das Cotas já emitidas, avaliado em uma data especificada, ou **(iv)** na impossibilidade de definição de acordo com um dos critérios descritos nos itens (i) a (iii) acima, outro critério a ser determinado pela Gestora, observado seu dever fiduciário perante os Cotistas do Fundo e desde que não resulte em diluição econômica

injustificada aos demais Cotistas do Fundo. Nos demais casos, o preço de emissão de Novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral de Cotistas, conforme recomendação da Gestora.

Parágrafo Terceiro. Os Cotistas do Fundo não terão direito de preferência em relação às novas emissões de Cotas realizadas nos termos do inciso I deste Artigo.

Parágrafo Quarto. Em caso de excesso de demanda no âmbito da Primeira Emissão, o Fundo, conforme acordado com a entidade responsável pela distribuição das Cotas, poderá fazer uso da faculdade prevista no Artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400, e distribuir um volume adicional de até 20% (vinte por cento) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada, sem a necessidade de nova aprovação ou novo registro perante a CVM ("Opção de Lote Adicional"). As Cotas decorrentes da Opção de Lote Adicional, acima referida, poderão ser emitidas, total ou parcialmente, durante o período de colocação, nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta Pública.

Parágrafo Quinto. A cada emissão, poderá ser cobrado um custo unitário de distribuição, incidente sobre o valor de subscrição das Cotas, o qual deverá ser arcado pelos investidores interessados em subscrever as Cotas ("Custo Unitário de Distribuição"), o qual será destinado ao pagamento das comissões de coordenação, estruturação e distribuição das Cotas, dentre outras, devidas à entidade responsável pela distribuição das Cotas. O Custo Unitário de Distribuição será fixado pela Gestora, a seu exclusivo critério, a cada emissão do Fundo.

Artigo 39º. Colocação Privada. Nos termos do Artigo 22 da Instrução CVM 578, as Cotas do Fundo poderão ser objeto de colocação privada caso a respectiva emissão seja destinada exclusivamente aos atuais Cotistas do Fundo e desde que **(i)** as Cotas não sejam admitidas à negociação em mercados organizados, e **(ii)** o saldo de Cotas não colocadas junto aos Cotistas seja automaticamente cancelado.

CAPÍTULO XVI. CARACTERÍSTICAS, DIREITOS, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS

Artigo 40º. Cotas. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, são escriturais e nominativas.

Parágrafo Primeiro. As Cotas terão seu valor calculado diariamente, no fechamento de cada Dia Útil, devendo corresponder à divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas integralizadas, depois de apropriados os encargos aplicáveis, no encerramento do dia, observadas as normas contábeis aplicáveis ao Fundo e as disposições do presente regulamento.

Parágrafo Segundo. A propriedade das Cotas escriturais presumir-se-á por extrato de conta de depósito, aberta em nome de cada Cotista.

Parágrafo Terceiro. Eventuais novas classes ou séries de Cotas que vierem a ser emitidas terão, conforme aplicável, as características previstas no respectivo Suplemento aprovado pela Gestora para fins da emissão, sem prejuízo do disposto neste Regulamento.

Parágrafo Quarto. As Cotas deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta, de acordo com o prazo estabelecido no Suplemento referente a cada emissão de Cotas. As Cotas que não forem subscritas nos termos deste parágrafo e do respectivo Suplemento serão canceladas pela Administradora.

Artigo 41º. Primeira Emissão de Cotas do Fundo. A Primeira Emissão do Fundo compreenderá a emissão de Cotas que serão objeto de Oferta Restrita, deliberada pela Administradora, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro. O preço de emissão das Cotas da Primeira Emissão será de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota.

Parágrafo Segundo. Enquanto não houver subscrição de Cotas, a Administradora poderá deliberar acerca de emissões de Cotas adicionais, sem necessidade de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Terceiro. O patrimônio líquido inicial mínimo estabelecido para funcionamento do Fundo é de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Patrimônio Inicial Mínimo").

Parágrafo Quarto. O prazo para subscrição das Cotas constitutivas do Patrimônio Inicial Mínimo estabelecido para funcionamento do Fundo é de 180 (cento e oitenta) dias, contado do anúncio de início de distribuição da Primeira Emissão e prorrogável a critério da Gestora.

Parágrafo Quinto. Findo o prazo estabelecido no parágrafo anterior, caso o Patrimônio Inicial Mínimo para funcionamento do Fundo não seja atingido, as Cotas não subscritas serão automaticamente canceladas e o Patrimônio Líquido será restituído aos subscritores nas proporções dos valores integralizados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e deduzidos de seus custos, despesas e tributos.

Parágrafo Sexto. As Cotas da Primeira Emissão serão sempre integralizadas pelo Preço de Emissão.

Artigo 42º. Subscrição. As Cotas deverão ser subscritas pelos Cotistas mediante a assinatura do Compromisso de Investimento.

Parágrafo Primeiro. Não será exigido valor mínimo de aplicação para manutenção de investimentos no Fundo após a aplicação inicial de cada Cotista.

Artigo 43º. Integralização de Cotas. A integralização das Cotas do Fundo será realizada, a critério da Gestora e observado o disposto nos respectivos Suplementos, mediante integralização por conta e ordem, cujos termos e condições estão descritos nos respectivos Compromissos de Investimentos.

Parágrafo Primeiro. As Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional e no prazo estipulado, conforme condições previstas no boletim de subscrição e no Compromisso de Investimento.

Parágrafo Segundo. Para todos os fins, será considerada como data de integralização de Cotas a data em que efetivamente os recursos estiverem disponíveis na conta corrente do Fundo.

Parágrafo Terceiro. O Cotista que não cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de integralizar Cotas na forma e condições previstas neste Regulamento e no Compromisso de Investimento, sem prejuízo do previsto no Parágrafo Primeiro do Artigo 36º acima e neste Regulamento, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento **(a)** de seu débito atualizado pelo IPCA, *pro rata temporis* entre a data em que tal pagamento deveria ter sido realizado e a data em que for efetivamente realizado, e **(b)** de uma multa equivalente a **(b.1)** 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, caso o descumprimento perdure por até 5 (cinco) dias contados da data em que tal pagamento deveria ter sido realizado, ou **(b.2)** 10% (dez por cento) sobre o Capital Subscrito caso o descumprimento perdure por mais de 5 (cinco) dias contados da data em que tal pagamento deveria ter sido realizado, sendo facultado à Gestora, após a regularização da integralização por parte do Cotista orientar a Administradora a isentar o pagamento da multa e da atualização acima referidas.

Parágrafo Quarto. Caso o Cotista inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos econômico-financeiros, conforme indicado no Parágrafo Terceiro acima, tal Cotista inadimplente passará a ser novamente elegível ao recebimento de ganhos e rendimentos do Fundo, a título de amortização de suas Cotas.

Parágrafo Quinto. Caso o Cotista inadimplente deixe de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de integralizar Cotas, conforme estabelecido no Compromisso de Investimento, as Distribuições a que fizer jus serão utilizadas para compensação dos débitos existentes para com o Fundo (obrigação de integralização de Cotas, juros, multa e encargos moratórios, sempre de forma proporcional) até o limite de seus débitos, dispondo a Administradora de todos os poderes para fazer tal compensação em nome do referido Cotista inadimplente, inclusive para integralizar Cotas com os recursos de tais Distribuições em seu nome, sem prejuízo da suspensão de seus direitos econômico-financeiros e políticos, tal como previsto no Artigo 36º, Parágrafo Primeiro deste Regulamento. Eventuais saldos existentes após a compensação dos débitos existentes para com o Fundo serão entregues ao Cotista Inadimplente.

Parágrafo Sexto. Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pela Administradora, Gestora e/ou pelo Fundo com relação à inadimplência do Cotista inadimplente serão integralmente suportadas pelo respectivo Cotista inadimplente, salvo se de outra forma determinado pela Gestora, a seu exclusivo critério.

Parágrafo Sétimo. Caso o atraso na integralização seja justificado pelo Cotista e tenha sido originado por motivos operacionais, a Gestora poderá, a seu exclusivo critério, isentar o Cotista das penalidades previstas neste Regulamento.

Parágrafo Oitavo. Não será admitida a integralização de Cotas mediante a entrega de bens e direitos.

CAPÍTULO XVII. NEGOCIAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DE COTAS

Artigo 44º. Transferência de Cotas. As Cotas poderão ser transferidas, observadas as condições descritas neste Regulamento, no Compromisso de Investimento e na regulamentação e legislação aplicável.

Parágrafo Único. Os cessionários de Cotas serão obrigatoriamente Investidores Profissionais, conforme definidos pela regulamentação e legislação aplicável e deverão aderir aos termos e condições do Fundo, por meio da assinatura e entrega à Administradora dos documentos por esta exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como Cotistas.

Artigo 45º. Negociação das Cotas. As Cotas do Fundo poderão ser admitidas à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, a critério da Gestora, nos termos da regulamentação aplicável. Sem prejuízo, enquanto as Cotas não estiverem admitidas à negociação em mercado organizado, toda e qualquer transferência de Cotas a terceiros estará sujeita à **(i)** observância do disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente, e **(ii)** aprovação prévia, por escrito, da Administradora e da Gestora.

Parágrafo Primeiro. As transferências de Cotas realizadas nos termos deste Artigo não ensejarão direito de preferência aos Cotistas, sendo que todos e quaisquer custos incorridos pelos respectivos cedentes ou cessionários deverão ser por estes suportados.

Parágrafo Segundo. Os adquirentes das Cotas que ainda não sejam Cotistas deverão igualmente preencher o conceito de Investidor Profissional, bem como deverão aderir aos termos e condições do Fundo por meio da assinatura e entrega à Administradora dos documentos por esta exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos Cotistas.

Parágrafo Terceiro. Sem prejuízo das regras aplicáveis à distribuição e integralização por conta e ordem, as transferências de Cotas estarão condicionadas à finalização, pelo adquirente, do procedimento de cadastro deste junto à Administradora, de acordo com suas regras de KYC (*Know Your Client*) vigentes à época, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo Quarto. A Administradora não estará obrigada a registrar qualquer transferência de Cotas que não obedeça aos procedimentos descritos neste Regulamento.

Parágrafo Quinto. No caso de as Cotas a serem transferidas não estarem integralizadas, o potencial adquirente deverá, como condição de validade para a referida transferência, assumir expressamente, por escrito, a responsabilidade por todas as obrigações perante o Fundo que haviam sido assumidas pelo alienante, inclusive considerando o quanto previsto no Compromisso de Investimentos e no tocante à integralização das Cotas não integralizadas.

Artigo 46º. Resgate. Não haverá resgate de Cotas, a não ser por ocasião **(i)** do término do Prazo de Duração do Fundo, fixado no Artigo 4º deste Regulamento, ou **(ii)** da liquidação do Fundo, não se confundindo os eventos de resgate com as amortizações previstas neste Regulamento.

CAPÍTULO XVIII. ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 47º. Encargos. Constituem encargos do Fundo, além da Taxa de Administração e Taxa de Performance, previstas neste Regulamento, as seguintes despesas que poderão ser debitadas pela Administradora:

- I.** emolumentos, encargos com empréstimos e comissões pagos por operações do Fundo;
- II.** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo, incluindo a Taxa de Fiscalização da CVM;
- III.** registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas pela Instrução CVM 578;
- IV.** despesas com correspondência e demais documentos de interesse do Fundo, inclusive (a) comunicações aos Cotistas, tais como despesas com confecção e trânsito, dentre outras, (b) de divulgação das informações sobre o Fundo em meio digital;
- V.** honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria anual das demonstrações contábeis do Fundo;
- VI.** honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada ao Fundo;
- VII.** parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro e não decorrente de culpa ou dolo da Administradora e/ou da Gestora no exercício de suas funções;
- VIII.** prêmios de seguro, bem como quaisquer despesas relativas à transferência de recursos do Fundo entre bancos;
- IX.** quaisquer despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão ou liquidação do Fundo, sem limitação de valor;
- X.** despesas com a liquidação, registro e negociação de operações com ativos, incluindo despesas de registro e manutenção de contas junto à B3, Selic, Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia e/ou outras entidades análogas;
- XI.** despesas com a contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada ao Fundo, incluindo custos relativos à realização de diligências e auditorias para avaliação de investimentos, sem limitação de valor, independentemente da efetiva realização do investimento;
- XII.** despesas necessárias para o monitoramento e/ou reavaliação dos Ativos Investidos e/ou Outros Ativos, sem limitação de valor;

- XIII.** relacionadas, direta ou indiretamente, ao exercício de direito de voto decorrente de ativos do Fundo;
- XIV.** contribuição anual devida às entidades autorreguladoras ou às entidades administradoras do mercado organizado em que o Fundo tenha suas Cotas admitidas à negociação;
- XV.** despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às suas operações ou com certificados ou recibos de depósito de valores mobiliários;
- XVI.** despesas inerentes à constituição do Fundo e/ou às ofertas de suas Cotas (tais como taxa de adesão ao Código ABVCAP/ANBIMA, taxa de abertura de conta e/ou registro de oferta de cotas junto à B3, do distribuidor das Cotas, despesas com cartório, despesas com o registro da oferta de Cotas junto à CVM, despesas com advogados, viagens, hospedagem e alimentação, taxas de estruturação/implantação cobradas pelos prestadores de serviços do Fundo etc.), sem limitação de valor, sendo passíveis de reembolso à Administradora e/ou à Gestora apenas as despesas que tenham sido incorridas no prazo máximo de 1 (um) ano de antecedência da data de registro do Fundo junto à CVM e desde que devidamente comprovadas;
- XVII.** despesas com a prospecção, originação, monitoramento e desinvestimento dos Ativos Alvo e Ativos Investidos, incluindo, mas não se limitando a viagens, hospedagem e alimentação da Equipe-Chave da Gestora e demais integrantes da Gestora;
- XVIII.** despesas com a manutenção do registro do Fundo junto ao Código ABVCAP/ANBIMA e sua respectiva base de dados;
- XIX.** gastos da estruturação, coordenação e distribuição primária de Cotas, bem como com a listagem do Fundo e admissão de suas Cotas à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, sem limitação de valor;
- XX.** honorários e despesas relacionadas à atividade de formador de mercado, se houver; e
- XXI.** despesas decorrentes ou relacionadas com a realização de Assembleias Gerais de Cotistas.

Parágrafo Único. Quaisquer despesas não previstas neste Regulamento como encargos do Fundo serão imputadas à Administradora, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

CAPÍTULO XIX. PATRIMÔNIO LÍQUIDO CONTÁBIL

Artigo 48º. Patrimônio Líquido. O patrimônio líquido contábil do Fundo é constituído pelo resultado da soma do disponível, do valor dos títulos e valores mobiliários da Carteira e dos valores a receber, subtraído das exigibilidades (“Patrimônio Líquido”).

Artigo 49º. Avaliação dos Ativos. A avaliação dos títulos e valores mobiliários da Carteira do Fundo deverá observar o disposto na Instrução CVM 579, considerando a classificação contábil do Fundo atribuída pela Administradora.

Parágrafo Único. A Administradora assume a responsabilidade perante a CVM e os Cotistas pelos critérios, valores e premissas utilizados na avaliação dos títulos e valores mobiliários da Carteira do Fundo e garante, ainda, que, uma vez adotado o referido critério de avaliação, este será regularmente utilizado ao longo dos exercícios contábeis subsequentes.

CAPÍTULO XX. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Artigo 50º. Exercício Social. O exercício social do Fundo terá a duração de 1 (um) ano e terminará no dia 31 de março de cada ano, quando serão elaboradas as demonstrações contábeis previstas na regulamentação vigente.

Artigo 51º. O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as suas contas e demonstrações contábeis serem segregadas das da Administradora e das da Gestora.

Artigo 52º. Critérios de Contabilização. Para fins do disposto na Instrução CVM 579, o Fundo foi inicialmente enquadrado no conceito de entidade de investimento.

Parágrafo Único. A contabilização das cotas do Fundo será feita pelo respectivo custo de aquisição, ajustado mensalmente pelo valor da Cota.

Artigo 53º. As demonstrações contábeis anuais do Fundo devem ser auditadas por Auditor Independente registrado na CVM, observadas as normas específicas baixadas pela CVM.

Parágrafo Primeiro. A Administradora é a responsável pela elaboração e divulgação das demonstrações contábeis do Fundo e, assim, deve definir a sua classificação contábil entre entidade ou não de investimento e efetuar o adequado reconhecimento, mensuração e divulgação do valor dos investimentos do Fundo, conforme previsto na regulamentação específica.

Parágrafo Segundo. A Administradora, sem se eximir de suas responsabilidades pela elaboração das demonstrações contábeis do Fundo, pode utilizar informações da Gestora, conforme previstas no Artigo 40, XII da Instrução CVM 578, e poderá se utilizar de terceiros independentes, para determinar a classificação contábil do Fundo ou, ainda, para determinar o valor contábil dos seus investimentos.

Parágrafo Terceiro. Ao utilizar informações e documentação fornecidos pela Gestora, nos termos do disposto no Parágrafo Segundo acima, a Administradora deve, por meio de esforços razoáveis e no âmbito do seu dever de diligência, validá-las e formar suas próprias conclusões acerca, inclusive, das premissas utilizadas pela Gestora para o cálculo do Valor justo, quando aplicável.

Parágrafo Quarto. Sem prejuízo das responsabilidades da Administradora, a Gestora também assume suas responsabilidades enquanto provedor das informações previstas no Artigo 40, XII da Instrução CVM 578, as quais visam a auxiliar a Administradora na elaboração das demonstrações contábeis do Fundo.

CAPÍTULO XXI. FATORES DE RISCO

Artigo 54º. Fatores de Risco. Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a variações de mercado, a riscos inerentes aos emissores dos ativos integrantes da Carteira do Fundo e a riscos de crédito de modo geral. Portanto, não poderão a Administradora e a Gestora, em qualquer hipótese, serem responsabilizadas por qualquer depreciação dos ativos da Carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos impostos ou gerados aos Cotistas.

Parágrafo Primeiro. Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, o potencial investidor deve considerar cuidadosamente, à luz de sua própria situação financeira e de seus objetivos de investimentos, todas as informações disponíveis neste Regulamento e, em particular, avaliar os fatores de risco descritos neste Capítulo XXI, bem como nos prospectos de ofertas realizadas pelo Fundo e nos materiais de divulgação de tais ofertas, conforme aplicável.

Parágrafo Segundo. O Fundo poderá adquirir ativos de natureza ilíquida que comporão a Carteira do Fundo, não sendo passíveis de alienação forçada ou de liquidação dentro de períodos de tempo determinados, não possibilitando a Administradora e/ou a Gestora reenquadrar ou liquidar posições pela falta de liquidez.

Parágrafo Terceiro. Os investimentos que constam na Carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos, em adição aos fatores de risco descritos nos prospectos e materiais de divulgação de ofertas realizadas pelo Fundo, aos seguintes fatores de riscos, de forma não exaustiva:

- I. Risco de Mercado:** Consiste na variação dos preços dos ativos decorrentes das condições de mercado quando de sua negociação. Como o Fundo contabiliza seus ativos pelo “valor de mercado”, poderá haver variação expressiva no preço dos títulos entre a data de sua emissão ou aquisição e a de resgate ou vencimento. As oscilações poderão ocorrer em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos ativos da carteira do Fundo. Nessas circunstâncias, o Patrimônio Líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos ativos integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados. Em determinados momentos de mercado, a volatilidade dos preços dos ativos, passivos e dos derivativos pode ser elevada, podendo acarretar oscilações bruscas no resultado do Fundo. Em relação às ações, o seu preço depende de fatores específicos das companhias emissoras bem como de fatores globais da economia brasileira e internacional;
- II. Risco de investimento em Ativos Alvo sediados no exterior.** O Fundo deverá investir seu patrimônio líquido em Ativos Alvo sediados no exterior, os quais, por sua vez, podem estar expostos, direta ou indiretamente, a ativos imobiliários localizados no exterior, inclusive em

jurisdições distintas daquela em que estão sediados os Ativos Alvo. Consequentemente, a performance do Fundo pode ser afetada por requisitos legais ou regulatórios, incluindo exigências tributárias, relativas a todos os países aos quais ele está exposto, seja direta ou indiretamente, e, ainda, por flutuações nas taxas de câmbio entre o real e as moedas de tais países. Em razão desta situação, podem ocorrer atrasos na transferência de juros, dividendos, ganhos de capital ou principal, dos ativos localizados em países estrangeiros em que o Fundo investe, o que pode interferir na liquidez e no desempenho do Fundo. Além dos riscos ligados às condições econômicas nos países e jurisdições em que os investimentos do Fundo forem realizados ou se valer de veículos em jurisdições intermediárias para referido investimento, os investimentos feitos no exterior estão expostos a certos riscos como (i) instabilidade política e econômica, (ii) imprevisibilidade do fluxo de comércio entre os países, (iii) possibilidade de ações de governos estrangeiros como expropriação, nacionalização e confisco, (iv) imposição ou modificação de controles de câmbio, (v) volatilidade de preço, (vi) imposição de impostos sobre investimentos, dividendos, juros e outros ganhos, (vii) flutuação das taxas de câmbio, (viii) diferentes leis de falência, alfândega ou de fluxo de recursos. Não há garantia de que a Gestora avaliará esses riscos adequadamente ou poderá antecipar sua materialização. Além disso, o valor dos investimentos do Fundo em ativos no exterior pode ser significativamente afetado por mudanças nas taxas de câmbio, as quais podem apresentar alta volatilidade. Não há certeza de que eventuais estratégias de proteção (hedge) contra riscos de variação cambial serão eficazes em termos de custo, assim a Gestora pode decidir por não realizar hedge ou por realizá-lo parcialmente.

III. Risco de Crédito: Consiste no risco de inadimplência por parte das contrapartes e dos emissores dos títulos componentes da carteira do Fundo, não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas, podendo resultar em perda dos rendimentos e do capital investido pelo Fundo. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos títulos e/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 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. O Fundo poderá ainda incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários.

IV. Risco de Liquidez: as aplicações em valores mobiliários do Fundo serão feitas, preponderantemente, em ativos não negociados publicamente no mercado e com liquidez significativamente baixa, portanto, caso, **(a)** o Fundo precise vender tais ativos, ou **(b)** o Cotista receba tais ativos como pagamento de resgate ou amortização de suas Cotas (em ambos os casos inclusive para efetuar a liquidação do Fundo): **(1)** poderá não haver mercado comprador de tais ativos, ou **(2)** o preço efetivo de alienação de tais ativos poderá resultar em perda para o Fundo ou, conforme o caso, o Cotista;

V. Risco de Concentração: o risco associado às aplicações do Fundo é diretamente relacionado à concentração das aplicações. Quanto maior a concentração das aplicações do Fundo em um único fundo, maior será a vulnerabilidade do Fundo em relação ao risco de tal emissor;

- VI. Risco Decorrente da Restrição de Negociação dos Ativos:** Alguns dos ativos componentes da carteira do Fundo podem estar sujeitos a restrições de negociação por parte das bolsas de valores e de mercadorias e futuros ou de órgãos reguladores. Essas restrições podem ser relativas ao volume das operações, à participação no volume de negócios e às oscilações máximas de preços, entre outras. Em situações em que tais restrições estiverem sendo praticadas, as condições de movimentação dos ativos da carteira e precificação dos ativos poderá ser prejudicada;
- VII. Risco Cambial:** As condições econômicas nacionais e internacionais podem afetar o mercado resultando em alterações nas taxas de juros e câmbio, nos preços dos papéis e nos ativos financeiros em geral, sendo que tais variações podem afetar o desempenho do Fundo;
- VIII. Risco Regulatório:** As eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis ao Fundo e/ou aos Cotistas, tanto pela CVM quanto por reguladores específicos a cada segmento de investidores (Previc, Susep, Ministério da Seguridade Social, dentre outros), incluindo, mas não se limitando, àquelas referentes a tributos e às regras e condições de investimento, podem causar um efeito adverso relevante ao Fundo, como, por exemplo, eventual impacto no preço dos ativos financeiros e/ou na performance das posições financeiras adquiridas pelo Fundo, bem como a necessidade de o Fundo se desfazer de ativos que de outra forma permaneceriam em sua carteira;
- IX. Risco de Mercado Externo:** o Fundo poderá manter em sua carteira ativos financeiros negociados no exterior e, conseqüentemente, sua performance pode ser afetada por requisitos legais ou regulatórios, por exigências tributárias relativas a todos os países nos quais o Fundo invista ou, ainda, pela variação do Real em relação a outras moedas. Os investimentos do Fundo estarão expostos a alterações nas condições políticas, econômicas e sociais nos países onde investe, o que pode afetar negativamente o valor de seus ativos. Podem ocorrer atrasos na transferência de juros, dividendos, ganhos de capital ou principal, entre países onde o Fundo invista e o Brasil, o que pode interferir na liquidez e no desempenho do Fundo. As operações do Fundo poderão ser executadas em bolsa de valores, de mercadoria e futuros ou registradas em sistemas de registro, de custódia ou de liquidação de diferentes países que podem estar sujeitos a distintos níveis de regulamentação e supervisionados por autoridades locais reconhecidas, entretanto, não existe maneira de garantir o mesmo padrão de conduta em diferentes mercados, tampouco a igualdade de condições de acesso aos mercados locais;
- X. Risco Decorrente do Investimento no Mercado Externo – FATCA:** de acordo com as previsões do "Foreign Account Tax Compliance Act" ("FATCA"), constantes do ato "US Hiring Incentives to Restore Employment" ("HIRE"), os investimentos diretos ou indiretos do Fundo em ativos americanos, os pagamentos recebidos pelo Fundo advindos de fonte de renda americana após 31 de dezembro de 2013, os rendimentos brutos decorrentes de venda de propriedade americana recebidos pelo Fundo após 31 de dezembro de 2016 e outros pagamentos recebidos pelo Fundo após 31 de dezembro de 2016 aos quais possa se atribuir fonte de renda americana, poderão se sujeitar à tributação pelo imposto de renda americano na fonte, à alíquota de 30% (trinta por cento), exceto se o Fundo cumprir com o FATCA. A observância ao FATCA será atendida por meio e em decorrência do acordo firmado com o Secretário do Tesouro Nacional dos Estados

Unidos, segundo o qual o Fundo, representado pelo Administrador, concorda em entregar determinados relatórios e atender a determinados requisitos no que dizem respeito à retenção de pagamentos feitos em favor de certos investidores do Fundo ou, se o Fundo for elegível, por ser presumido como um fundo que atende os requerimentos constantes do FATCA. O acordo entre o governo brasileiro e o governo americano (Intergovernmental Agreement – IGA, Modelo 1) foi firmado em 23 de setembro de 2014. Qualquer montante de tributos americanos retidos não deverá ser restituído pela autoridade fiscal americana (“Internal Revenue Service” – “IRS”). Ao aplicar no Fundo, os cotistas reconhecem que o Fundo pretende cumprir com qualquer e toda obrigação prevista na regulamentação do FATCA e qualquer outra a ela relacionada ou com o intergovernamental relacionado ao FATCA, a fim de evitar a retenção prevista nessas regulamentações (“FATCA Withholding”), ou tomar quaisquer outras medidas que forem razoavelmente necessárias para evitar tal retenção sobre os pagamentos recebidos pelo Fundo. Ao aplicar no Fundo, os cotistas reconhecem que o Fundo poderá, quando solicitado pela regulamentação do FATCA: (i) requerer informações adicionais referentes aos cotistas e seus beneficiários finais, bem como formulários necessários para cumprir com as obrigações previstas no FATCA; e (ii) ser solicitado a apresentar relatórios referentes a informações relacionadas aos cotistas e seus beneficiários finais ao IRS e ao Tesouro Nacional americano, juntamente com as informações relacionadas aos pagamentos feitos pelo Fundo a tais cotistas. Esta é uma área complexa, razão pela qual é recomendável que os potenciais investidores consultem seus assessores em relação às informações que possam ser requeridas para apresentação e divulgação ao agente pagador e distribuidor do Fundo, e em certas circunstâncias para o IRS e ou para o Tesouro Nacional americano, como disposto no Regulamento do FATCA ou no IGA – Modelo 1. Os investidores também são aconselhados a verificar com os seus distribuidores e custodiantes as suas intenções de cumprimento e atendimento aos requerimentos do FATCA. Não obstante esse produto ser exclusivamente oferecido no território nacional e ter como público alvo residentes no Brasil, caso um investidor seja identificado como americano nos termos do FATCA, retenções americanas poderão ser aplicadas aos investimentos estrangeiros do Fundo e, portanto, os resultados decorrentes do Fundo poderão ser impactados;

- XI. Risco de Enquadramento Fiscal e Tributário:** Poderá haver alteração da regra tributária, criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou, ainda, da revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Além disso, o Fundo poderá sofrer de modo mais acentuado o impacto de uma eventual depreciação no valor de mercado dos títulos de maior prazo de resgate, até que a Gestora decida por reduzir o prazo médio do Fundo. Tal redução, no entanto, poderá implicar em aumento de tributação para os cotistas, independente do prazo de permanência no Fundo. Importante destacar que, recentemente, o Governo Federal Brasileiro apresentou ao Congresso Nacional (i) o Projeto de Lei nº 3.887/2020, que trata de diversas mudanças nos tributos incidentes sobre receitas; e (ii) o Projeto de Lei nº 2.337/2021, que prevê alterações na tributação sobre a renda, como tributação de dividendos, ajustes na base de cálculo e nas alíquotas dos tributos corporativos, mudanças na tributação da renda e de ganhos relativos a investimentos nos mercados de capitais e financeiro brasileiro (i.e.: tributação de ativos financeiros e fundos de investimento, etc.), dentre outros. A aprovação desses projetos depende do processo legislativo, o qual inclui avaliação, votação, veto e emendas, todos realizados pelo

Congresso Nacional e pelo Presidente da República. Não é possível determinar, desde logo, quais propostas serão efetivamente implementadas e como podem impactar os investimentos do Fundo e o retorno do investimento de seus Cotistas;

XII. Risco Sistêmico: é aquele se origina de eventos que afetam, com maior ou menor intensidade, os preços de todos os ativos financeiros negociados no mercado. São fontes de Risco Sistêmico mudanças nas condições econômicas nacionais, internacionais, interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, dentre outros. O Fundo corre Risco Sistêmico, na medida em que investe em ativos financeiros sujeitos aos eventos descritos acima;

XIII. Riscos relacionados ao Desenvolvimento Imobiliário: os recursos captados pelo Fundo serão investidos em veículos que, direta ou indiretamente, terão por investimento principal o desenvolvimento de projetos imobiliários no exterior destinados, sobretudo, para comercialização, em fases distintas de implementação, incluindo projetos em fase de aquisição de terreno (*greenfield*). Tal atividade está exposta aos seguintes fatores de risco, de forma não exaustiva:

a) Risco do Sucesso do Empreendimento Imobiliário: o Fundo está exposto ao sucesso dos empreendimentos imobiliários que venham a ser objeto de seus investimentos indiretos, podendo o investimento apresentar retornos baixos ou mesmo negativos. Tais riscos incluem, dentre outros: incapacidade de comercializar o produto imobiliário conforme originalmente imaginado, causada, por exemplo, por conceito inadequado do produto, precificação incorreta, concorrência de produtos semelhantes na mesma região ou ausência de demanda na região ou ainda elevada exposição de capital no investimento, entre outros, levando à necessidade de os veículos proprietários alienarem unidades em estoque a preços inferiores aos originalmente projetados;

b) Risco Regulatório: mudança de leis, de zoneamento ou de marcos regulatórios que impactem diretamente os empreendimentos, seja causando atrasos no seu desenvolvimento, eventualmente restringindo o volume de área comercializável ou possíveis usos dos empreendimentos, limitando sua valorização ou potencial de venda. Outras restrições a tais imóveis também podem ser aplicadas pelo poder público, restringindo, assim, a sua utilização, tais como o tombamento do próprio imóvel onde se localiza o projeto ou de área de seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros;

c) Riscos relacionados a Eventos da Natureza: o Fundo está exposto a eventos decorrentes da natureza, tais como: terremotos, vendavais, inundações e afins, que podem elevar os custos das obras, provocar atrasos na sua conclusão e/ou provocar redução dos preços de venda nos locais atingidos;

d) Risco Arqueológico: é aquele consistente na descoberta de fósseis e/ou sítios arqueológicos não previamente detectados, que podem impedir, atrasar ou majorar os custos de execução das obras ou, até, exigir alterações nos projetos;

e) Riscos Ambientais: consiste na edição ou alteração de leis e normas ambientais que: (e.1) acarretem atrasos; (e.2) que resultem em majoração significativa de custos para o seu cumprimento; (e.3) que resultem em restrição severa na exploração econômica do projeto; (e.4) cujo descumprimento acarrete a imposição de sanções administrativas, cíveis e criminais (tais como multas e indenizações). Todas as hipóteses aqui descritas podem afetar adversamente a rentabilidade dos empreendimentos imobiliários.

f) Risco de Desapropriação e de Outras Restrições: há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) objeto de investimento indireto pelo Fundo, por decisão unilateral do poder público estrangeiro. Nesse caso, a indenização a ser recebida poderá ser inferior ao valor de mercado dos ativos, acarretando perdas ao Fundo;

g) Risco de Sinistro: em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem os empreendimentos imobiliários, poderá não haver cobertura de seguro para tais riscos. Havendo cobertura, o efetivo recebimento da indenização securitária dependerá da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida e da legislação local, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. A ocorrência de quaisquer das hipóteses descritas acima poderá gerar efeito adverso relevante para a rentabilidade do Fundo;

h) Riscos de Custos Extraordinários: o Fundo, na qualidade de investidor indireto, poderá ser impactado negativamente pelo surgimento de custos extraordinários, decorrentes de majoração de preços de materiais ou mão de obra, de perdas ocorridas na obra; de eventos relacionados à interação com as obras ou imóveis do seu entorno, erros de projeto e/ou orçamento, bem como quaisquer outros custos que não sejam rotineiros ou previsíveis para o desenvolvimento do projeto;

i) Risco de Distratos e de Crédito dos Adquirentes: o Fundo poderá ser impactado negativamente por atrasos e inadimplementos dos adquirentes de unidades, bem como pelos custos e morosidade relacionados a eventuais ações judiciais necessárias para a cobrança de créditos ou retomada de unidades. Em caso de distrato dos contratos de compra e venda dos empreendimentos imobiliários, os vendedores poderão eventualmente ficar obrigados a devolver parte dos recursos já recebidos dos compradores, segundo a legislação e os termos dos contratos locais, o que poderá gerar um efeito adverso relevante nos resultados do Fundo;

j) Riscos de Desvalorização dos Imóveis e Condições Externas: propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais seus empreendedores e gestores não têm controle nem tampouco podem influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o valor dos imóveis que serão objeto de investimento indireto pelo Fundo e, conseqüentemente, a sua

remuneração futura. O valor dos imóveis e a sua capacidade de gerar rentabilidade indiretamente para o Fundo poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas locais, à oferta de outros projetos com características semelhantes às dos projetos indiretamente investidos pelo Fundo;

k) Riscos relativos à Aquisição dos Ativos Imobiliários pelos Veículos Investidos: a existência de ônus ou pendências relacionadas aos ativos imobiliários adquiridos por veículos indiretamente investidos pelo Fundo e não reveladas ao adquirente quando da respectiva aquisição poderá impactar negativamente a rentabilidade do projeto, podendo até mesmo resultar na perda do investimento;

l) Riscos relacionados ao Desenvolvedor Imobiliário: dificuldades financeiras da empresa que venha a desenvolver os empreendimentos imobiliários, inclusive por conta de problemas de crédito, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do projeto desenvolvido, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do projeto; e

m) Riscos relacionados ao desempenho das Autoridades Locais: atrasos na concessão de licenças e alvarás por parte das autoridades locais podem alongar o prazo previstos para alienação das unidades e/ou o recebimento do saldo do preço de venda, o que pode comprometer a rentabilidade do projeto e, assim, indiretamente, os ganhos do Fundo.

XIV. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ao controle da Administradora e da Gestora.

CAPÍTULO XXII. INFORMAÇÕES AO COTISTA E À CVM

Artigo 55º. Informações Periódicas. A Administradora deve enviar aos Cotistas, à entidade administradora de mercado organizado onde as Cotas estejam admitidas à negociação e à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, as seguintes informações:

- I.** trimestralmente, no prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do trimestre civil, as informações referidas no modelo do Anexo 46-I da Instrução CVM 578;
- II.** semestralmente, em até 150 (cento e cinquenta) dias após o encerramento do semestre a que se referirem, a composição da Carteira, discriminando quantidade e espécie dos valores mobiliários que a integram; e
- III.** anualmente, em até 150 (cento e cinquenta) dias após o encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis auditadas referidas na Seção II do Capítulo VIII da Instrução CVM 578,

acompanhadas do relatório do Auditor Independente e do relatório da Administradora e da Gestora a que se referem os Artigos 39, IV, e 40, I da Instrução CVM 578.

Parágrafo Único. As informações acima poderão ser remetidas aos Cotistas por meio eletrônico pela Administradora, mediante aviso de recebimento ou mecanismo eletrônico de confirmação.

Artigo 56º. Informações Gratuitas aos Cotistas. A Administradora fornecerá aos Cotistas, obrigatória e gratuitamente, no ato de seu ingresso no Fundo, contra recibo: **(i)** exemplar deste Regulamento; **(ii)** breve descrição de sua qualificação e experiência profissional na gestão ou administração de carteiras, e **(iii)** documento de que constem claramente as despesas com comissões ou taxa de subscrição, distribuição e outras com que o Cotista tenha de arcar.

Artigo 57º. Ato ou Fatos Relevantes. A Administradora deverá divulgar ampla e imediatamente aos Cotistas, na forma prevista neste Regulamento e por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM, e para a entidade administradora de mercado organizado onde as Cotas estejam admitidas à negociação, qualquer ato ou fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos ativos integrantes de sua Carteira.

Parágrafo Primeiro. Considera-se relevante qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou da Administradora, ou qualquer outro ato ou fato de caráter político-administrativo, técnico, comercial ou econômico-financeiro ocorrido ou relacionado ao Fundo que possa influir de modo ponderável:

- I.** na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II.** na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- III.** na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo Segundo. Os atos ou fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se a Administradora entender que sua revelação põe em risco interesse legítimo do Fundo, dos Ativos Alvo ou Ativos Investidos.

Parágrafo Terceiro. A Administradora fica obrigada a divulgar imediatamente o ato ou fato relevante, na hipótese de a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada das Cotas.

Parágrafo Quarto. Além das disposições previstas neste Artigo, a Administradora e a Gestora também deverão observar a metodologia e a periodicidade que vierem a ser estabelecidas por deliberações emitidas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas do Código ABVCAP/ANBIMA.

CAPÍTULO XXIII. LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 58º. Hipóteses de Liquidação. O Fundo entrará em liquidação ao final do Prazo de Duração, exceto **(i)** se a Assembleia Geral de Cotistas vier a deliberar por sua liquidação antecipada; ou **(ii)** nas hipóteses previstas no *caput* do Artigo 30º e no Artigo 4º, Parágrafo Único.

Artigo 59º. Formas de Liquidação. Por ocasião da liquidação do Fundo, a Administradora, conforme orientação da Gestora, promoverá a alienação dos ativos integrantes da Carteira do Fundo e o produto resultante será entregue aos Cotistas como forma de pagamento pelo resgate de suas Cotas.

Parágrafo Primeiro. A alienação dos ativos que compõem a Carteira do Fundo, por ocasião da liquidação do Fundo, poderá ser feita através de uma das formas a seguir:

- I.** alienação por meio de transações privadas;
- II.** venda em bolsa de valores, mercado de balcão organizado, mercado de balcão não organizado, observado o disposto na legislação aplicável; ou
- III.** caso não seja possível adotar os procedimentos descritos nos itens I e II, dação em pagamento dos bens e ativos do Fundo como forma de pagamento da amortização do resgate das Cotas.

Parágrafo Segundo. Na hipótese prevista no inciso III do Parágrafo Primeiro acima, será convocada Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre os critérios detalhados e específicos para utilização desse procedimento.

Artigo 60º. Divisão do Patrimônio. Mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a Administradora poderá promover a divisão do patrimônio do Fundo entre os Cotistas.

Parágrafo Único. Caberá à respectiva Assembleia Geral de Cotistas estabelecer os critérios detalhados e específicos para a adoção de tais procedimentos.

Artigo 61º. Prazo para Liquidação. A liquidação do Fundo e a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas deverão ocorrer no prazo de 30 (trinta) dias, contados do encerramento do Prazo de Duração ou da data da realização da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a liquidação do Fundo, conforme o caso.

Parágrafo Único. Após a divisão do patrimônio do Fundo entre os Cotistas, a Administradora deverá promover o encerramento do Fundo, encaminhando à CVM a documentação pertinente, no prazo de 10 (dez) dias, contado da data em que os recursos provenientes da liquidação forem disponibilizados aos Cotistas, assim como praticar todos os atos necessários ao encerramento do Fundo perante quaisquer autoridades.

CAPÍTULO XXIV. SIGILO E CONFIDENCIALIDADE

Artigo 62º. Confidencialidade. Os Cotistas, a Administradora, a Gestora e o Custodiante deverão manter sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou

indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, as informações e/ou documentos referentes aos investimentos e operações do Fundo, exceto nas hipóteses em que quaisquer das informações sejam reveladas, utilizadas ou divulgadas por qualquer Cotista, pela Administradora, Gestor ou pelo Custodiante:

- I. com o consentimento prévio e por escrito da Gestora, conforme aplicável; ou
- II. se obrigado por ordem judicial e/ou administrativa expressa, de órgão regulador ou autorregulador, inclusive, da CVM, sendo que nesta última hipótese, a Administradora e a Gestora deverão ser informadas por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

CAPÍTULO XXV. DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 63º. Sucessão dos Cotistas. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante a Administradora, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 64º. Forma de Comunicação. Para fins do disposto neste Regulamento, qualquer notificação, solicitação ou outra comunicação entre a Administradora, a Gestora e os Cotistas deverá ser feita por escrito, sendo que tais comunicações poderão ser entregues via e-mail, para o endereço do Cotista registrado junto à Administradora no momento em que tal notificação seja entregue.

Parágrafo Primeiro. Os Cotistas serão responsáveis por atualizar seus dados cadastrais com a Administradora sempre que necessário.

Parágrafo Segundo. Caso o Cotista não tenha comunicado à Administradora a alteração de seu endereço, seja para envio de correspondência por carta ou através de meio eletrônico, a Administradora ficará exonerada do dever de prestar-lhe as informações previstas na regulamentação vigente, a partir da última correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado.

Artigo 65º. Atendimento aos Cotistas. Para esclarecimento de dúvidas, recebimento de solicitações, sugestões e reclamações e obtenção de informações do Fundo, o Cotista deve entrar em contato com a Gestora ou com a Administradora, que pode ser contatada por meio do seguinte canal: www.britrust.com.br.

Artigo 66º. Lei Aplicável. Este Regulamento deverá ser regido e interpretado de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

CAPÍTULO XXVI. ARBITRAGEM

Artigo 67º. Arbitragem e Foro. A Administradora, a Gestora, o Fundo e os Cotistas, inclusive seus sucessores a qualquer título, se obrigam a submeter à arbitragem toda e qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este Regulamento, ou à constituição, operação, gestão e

funcionamento do Fundo e que não possam ser solucionadas amigavelmente pela Administradora, pela Gestora, pelo Fundo e pelos Cotistas dentro de um prazo improrrogável de 30 (trinta) dias após a notificação da parte envolvida na controvérsia. Independentemente do prazo previsto acima, qualquer das partes nomeadas neste Artigo poderão submeter qualquer disputa à arbitragem.

Parágrafo Primeiro. O tribunal arbitral terá sede no município de São Paulo, Estado de São Paulo, o idioma será o português e obedecerá às normas estabelecidas no regulamento da Câmara de Arbitragem do Mercado ("CAM" e "Regulamento de Arbitragem", respectivamente), vigentes à época da solução do litígio.

Parágrafo Segundo. O tribunal arbitral será constituído por 3 (três) árbitros, devendo a(s) parte(s) requerente(s) nomear 1 (um) árbitro de sua confiança e a(s) requerida(s) nomear outro árbitro de sua confiança, sendo o terceiro árbitro, que presidirá o tribunal arbitral, nomeado pelos dois árbitros acima mencionados. O árbitro escolhido pela parte requerente deverá ser nomeado no requerimento de arbitragem; o árbitro escolhido pela parte requerida deverá ser nomeado na resposta ao requerimento de arbitragem e o terceiro árbitro deverá ser nomeado no prazo de 5 (cinco) dias contados da aceitação do árbitro da parte requerida. Caso uma parte deixe de indicar um árbitro ou caso os 2 (dois) árbitros indicados pelas partes não cheguem a um consenso quanto à indicação do terceiro nos termos do Regulamento, as nomeações faltantes serão feitas pelo presidente da CAM. Na hipótese de procedimentos arbitrais envolvendo 3 (três) ou mais partes que não possam ser reunidas em blocos de requerentes e requeridas, todas as partes, em conjunto, nomearão dois árbitros dentro de 15 (quinze) dias a partir do recebimento pelas partes da última notificação da CAM nesse sentido. O terceiro árbitro, que atuará como presidente do tribunal arbitral, será escolhido pelos árbitros nomeados pelas partes dentro de 15 (quinze) dias a partir da aceitação do encargo pelo último árbitro ou, caso isso não seja possível por qualquer motivo, pelo presidente da CAM. Caso as partes não nomeiem conjuntamente os dois árbitros, todos os membros do tribunal arbitral serão nomeados pelo presidente da Câmara, que designará um deles para atuar como presidente.

Parágrafo Terceiro. Cada parte pagará a sua parte das despesas da arbitragem ao longo do curso da arbitragem, na forma do Regulamento de Arbitragem. Na sentença arbitral, o tribunal deverá determinar se as despesas incorridas pelas partes envolvidas nos procedimentos de arbitragem instalados em conformidade com o *caput* deste Artigo deverão ser pagas pela parte vencida, conforme proporção determinada na sentença arbitral.

Parágrafo Quarto. Qualquer ordem, decisão ou determinação arbitral será definitiva e vinculativa, constituindo título executivo judicial vinculante, obrigando as partes da arbitragem a cumprir o determinado na decisão arbitral, independentemente de execução judicial.

Parágrafo Quinto. Em face da presente cláusula compromissória, toda e qualquer medida cautelar deverá ser requerida:

- I. ao tribunal arbitral (caso este já tenha sido instaurado) e cumprida por solicitação deste ao juiz estatal competente; ou

II. diretamente ao Poder Judiciário (caso o tribunal arbitral ainda não tenha sido instaurado), no foro eleito conforme o Parágrafo Sexto abaixo.

Parágrafo Sexto. O requerimento de tutela de urgência antecedente à instituição de arbitragem, bem como ações de cumprimento de sentença arbitral poderão ser pleiteadas e propostas, à escolha do interessado, na comarca onde estejam o domicílio ou os bens da(s) parte(s) requerida(s), ou na comarca de São Paulo, Estado de São Paulo. Para quaisquer outras medidas judiciais autorizadas pela Lei nº 9.307/96, fica eleita exclusivamente a comarca de São Paulo, Estado de São Paulo. O requerimento de qualquer medida judicial autorizada pela Lei nº 9.307/96 não será considerado uma renúncia aos direitos previstos neste Artigo ou à arbitragem.

Parágrafo Sétimo. A CAM (se antes da assinatura do Termo de Arbitragem) e o tribunal arbitral (se após a assinatura do Termo de Arbitragem) poderão, mediante requerimento de uma das partes das arbitragens, consolidar procedimentos arbitrais simultâneos envolvendo quaisquer das partes mencionadas no Artigo 67º, acima, ainda que nem todas sejam parte de ambos os procedimentos, e este Regulamento e/ou outros instrumentos relacionados e firmados pelas partes mencionadas no Artigo 67º, acima, e/ou por seus sucessores a qualquer título, desde que **(a)** as cláusulas compromissórias sejam compatíveis; e **(b)** não haja prejuízo injustificável a uma das partes das arbitragens consolidadas. Neste caso, a jurisdição para consolidação será do primeiro tribunal arbitral constituído e sua decisão será vinculante a todas as partes das arbitragens consolidadas.

BRL TRUST INVESTIMENTOS LTDA.

* * *

ANEXO ISuplemento referente à [●] Emissão de Cotas [●] da [●]^a série do XP JHSF Real Estate US Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia – Investimento no Exterior

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

Características da [●] Emissão de Cotas [●] da [●]^a série do Fundo (“[●] Emissão”) e Oferta de Cotas da [●] Emissão	
Montante Total da [●] Emissão	R\$[●] ([●] reais).
Quantidade Total de Cotas	No mínimo [●] ([●]) e, no máximo, [●] ([●]) Cotas.
Preço de Emissão Unitário	R\$[●] ([●] reais) por Cota da [●] Emissão.
Forma de colocação das Cotas	As Cotas serão objeto de Oferta nos termos da regulamentação aplicável. A Oferta será intermediada pelo [●].
Subscrição das Cotas	As Cotas deverão ser totalmente subscritas até a data de encerramento da Oferta. [A Oferta terá início em [●] e prazo de [6 (seis) meses], podendo ser prorrogada por igual período.
Integralização das Cotas	As Cotas serão integralizadas pelo Preço de Emissão, observados os procedimentos descritos no Regulamento.

* * *

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56
DA INSTRUÇÃO CVM 400**

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com endereço na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, CEP 04543-010, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 02.332.886/0001-78, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de coordenador líder ("**Coordenador Líder**") da oferta pública de distribuição primária de cotas de classe e série únicas da segunda emissão do **XP JHSF REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA – INVESTIMENTO NO EXTERIOR**, fundo de investimento em participações, classificado na categoria multiestratégia, inscrito no CNPJ/ME nº 41.687.480/0001-98, constituído sob a forma de condomínio fechado ("**Oferta**" e "**Fundo**", respectivamente) pelo seu administrador **BRL TRUST INVESTIMENTOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.025.053/0001-62, 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 14.796, de 30 de dezembro de 2015 ("**Administrador**"), por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Verde Vale Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Investimento no Exterior*", celebrado em 06 de abril de 2021, vem, pela presente e conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM de nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), declarar que:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que: (a) as informações fornecidas pelo Fundo no âmbito da Oferta são 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 da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo, que integram o prospecto preliminar de distribuição pública primária de cotas da segunda emissão do Fundo ("**Prospecto Preliminar**") e que integrarão o prospecto definitivo de distribuição pública primária de cotas da segunda emissão do Fundo ("**Prospecto Definitivo**") são e serão, conforme o caso, suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (ii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá, nas respectivas datas de divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos investidores da Oferta, das Cotas, do Fundo, do administrador do Fundo e de suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes; e

- (iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400.

São Paulo, 01 de outubro de 2021.

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

DocuSigned by:
Bernardo Amara Botelho
Assinado por: BERNARDO AMARAL BOTELHO/04301578781
CPF: 04301578781
Data/Hora da Assinatura: 9/30/2021 7:14:39 PM BRT

7C22D1135AF542698E1FF660CB5732BD

Nome: Bernardo Amara Botelho
Cargo: Diretor

DocuSigned by:
Fabricio Cunha de Almeida
Assinado por: FABRÍCIO CUNHA DE ALMEIDA/05638864717
CPF: 05638864717
Data/Hora da Assinatura: 9/30/2021 7:11:41 PM BRT

7C22D1135AF542698E1FF660CB5732BD

Nome: Fabricio Cunha de Almeida
Cargo: Director

ANEXO V

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

A **BRL TRUST INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 14.796, de 30 de dezembro de 2015, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 23.025.053/0001-62, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, na qualidade de administradora do **XP JHSF REAL ESTATE US FUNDO DE INVESTIMENTO EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA – INVESTIMENTO NO EXTERIOR**, fundo de investimento em participações, classificado na categoria multiestratégia, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME nº 41.687.480/0001-98 (“**Fundo**”), por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do Verde Vale Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia Investimento no Exterior*”, celebrado em 06 de abril de 2021, conforme alterado, posteriormente, pelo “*Instrumento Particular de Alteração do XP JHSF Real Estate US Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia – Investimento no Exterior*” celebrado em 10 de agosto de 2021, por meio do qual foi aprovada a versão vigente do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição primária de cotas da segunda emissão do Fundo (“**Oferta**”), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), declarar que:

- (i) o prospecto preliminar de distribuição pública primária das cotas da segunda emissão do Fundo (“**Prospecto Preliminar**”) contém e o prospecto definitivo de distribuição pública primária das cotas da segunda emissão do Fundo (“**Prospecto Definitivo**”) conterá, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes, verdadeiras, consistentes, corretas, suficientes e necessárias ao conhecimento, pelos investidores da Oferta, das cotas objeto da Oferta, do Fundo, do Administrador, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes bem como que as informações contidas no Prospecto Preliminar e no Prospecto Definitiva são verdadeiras;
- (ii) o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo, bem como suas atualizações, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400;
- (iii) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e
- (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

São Paulo, 01 de outubro de 2021.

(Página de assinatura da Declaração do Administrador para Fins do Artigo 56 da Instrução CVM 400 datada de 1º de outubro de 2021)

BRL TRUST INVESTIMENTOS LTDA



Nome:
Cargo:

Nome: RODRIGO CAVALCANTE
Cargo: Diretor



**DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DAS COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO
XP JHSF REAL ESTATE US FUNDO DE INVESTIMENTO
EM PARTICIPAÇÕES MULTIESTRATÉGIA - INVESTIMENTO NO EXTERIOR**



+55 11 3121-5555
www.luzcapitalmarkets.com.br
Mercado de Capitais

• IPO • FOLLOW ON • FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA • ITR • DFP • DATAROOM VENUE*