

INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE - FEEDER

Por este instrumento particular ("Instrumento de Deliberação Conjunta"), as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber, **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Av. Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201, Leblon, na cidade e estado do Rio de Janeiro, CEP 22.440-033, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 29 de junho de 2009, neste ato representado nos termos do seu estatuto social ("Administradora"), e **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, na cidade e estado de São Paulo, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013, neste ato representado nos termos do seu contrato social ("Gestora" e, quando referida conjuntamente com a Administradora, os "Prestadores de Serviços Essenciais"), **RESOLVEM:**

- (i) constituir um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), denominado **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE** ("Fundo"), com classe única de cotas denominada **CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE - FEEDER** ("Classe Única"), constituída por 1 (uma) subclasse de cotas, organizada sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração determinado, cujo objetivo consistirá em proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade das cotas de suas respectivas titularidades, conforme detalhado na política de investimento prevista no regulamento constante do **Anexo I** deste Instrumento de Deliberação Conjunta ("Regulamento");
- (ii) determinar que a Classe será destinada para investidores em geral;
- (iii) desempenhar as funções de prestadores de serviços essenciais, na qualidade de administradora fiduciária e de gestora de recursos, respectivamente, em observância aos deveres e responsabilidades previstos na Resolução CVM 175 e no Regulamento;
- (iv) aprovar a indicação do Sr. **Lizandro Sommer Arnoni**, brasileiro, casado, administrador, portador da carteira de identidade n.º 23.855.140-4 (SSP/SP), inscrito no CPF/MF sob o n.º 279.902.288-07, endereço eletrônico: lizandro.arnoni@xpi.com.br como o diretor responsável pelas operações do Fundo, para responder pela administração fiduciária, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo, no âmbito das atribuições da Administradora;

- (v) aprovar o Regulamento, nos exatos termos de conteúdo e forma do documento constante do **Anexo I** deste Instrumento de Deliberação Conjunta, em atenção ao disposto no Artigo 7º da parte geral da Resolução CVM 175, o qual inclui o anexo que disciplina as regras aplicáveis à Classe;
- (vi) aprovar a contratação, nos termos da Resolução CVM 175, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços em favor do Fundo e/ou da Classe Única:
 - a) **Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0001-25, a ser contratado pela Administradora, em nome do Fundo e da Classe Única, para prestar serviços de auditoria independente das demonstrações contábeis do Fundo e da Classe Única, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade;
 - b) **Custodiante: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Av. das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo e/ou da Classe, para prestar serviços de custódia de valores mobiliários integrantes de sua carteira, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade; e
 - c) **Escriturador: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Av. das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo e/ou da Classe, para prestar serviços de escrituração de cotas, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade.
- (vii) Aprovar os termos e as condições para a realização da 1ª (primeira) emissão e distribuição pública primária de 240.000 (duzentos e quarenta mil) das cotas subclasse A da Classe Única ("Cotas Subclasse A"), sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), a ser intermediada pela Administradora, na qualidade de coordenador líder ("Oferta" e "Coordenador Líder", respectivamente). A Oferta terá as características abaixo:
 - a. **Rito:** a Oferta seguirá o rito de registro ordinário, nos termos do inciso IV do Artigo 28 da Resolução CVM 160.
 - b. **Público-Alvo:** a Oferta será destinada a investidores em geral.
 - c. **Montante Inicial:** R\$ 240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais), observada a possibilidade de, em caso de excesso de demanda pelas Cotas Subclasse A no âmbito da Oferta, distribuição de volume adicional de até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade de Cotas Subclasse A inicialmente ofertada, sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de

modificação dos termos da Oferta, nos termos do Artigo 50 da Resolução CVM 160.

- d. **Quantidade de Cotas Inicial:** 240.000 (duzentos e quarenta mil) Cotas Subclasse A.
 - e. **Preço de Emissão:** R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota Subclasse A.
 - f. **Integralização das Cotas:** a integralização das Cotas Subclasse A será realizada em moeda corrente nacional, mediante Chamada de Capital.
 - g. **Distribuição Parcial e Montante Mínimo:** as Cotas Subclasse A poderão ser distribuídas parcialmente, nos termos dos Artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que atingida a subscrição de, no mínimo, 100.000 (cem mil) Cotas Subclasse A no âmbito da Oferta ("Montante Mínimo da Oferta"), sendo que, nessa hipótese, o Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, poderá encerrar a Oferta e as Cotas Subclasse A que não forem efetivamente subscritas deverão ser canceladas pelo Administrador. Não há fonte alternativa de recursos em caso de não captação do Montante Mínimo da Oferta.
 - h. **Período de Distribuição:** até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do Artigo 48 da Resolução CVM 160.
 - i. **Condições de Subscrição e Integralização:** os termos e as condições de integralização das Cotas Subclasse A serão regidos pelos Compromissos de Investimento.
 - j. **Negociação das Cotas:** As Cotas serão admitidas à distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do Sistema de distribuição de Ativos - DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa de valores administrado pela B3. Qualquer transferência de Cotas Subclasse A a terceiros estará sujeita à observância do disposto no Regulamento e nas leis e normas aplicáveis.
- (viii) Submeter a registro na CVM o presente Instrumento de Deliberação Conjunta, bem como os demais documentos exigidos pela Resolução CVM 175, para obter o registro do Fundo e seu CNPJ; e
- (ix) Realizar todos os registros necessários e/ou firmar todos os documentos pertinentes para a implementação das deliberações acima, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Em atenção ao inciso II do Artigo 10 da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que o Regulamento está plenamente aderente à legislação vigente.

O presente Instrumento de Deliberação Conjunta e o Regulamento estão dispensados de registro em cartório de registro de títulos e documentos, em conformidade com o disposto

na Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, sendo devidamente registrados junto à CVM.

Os termos não expressamente definidos neste Instrumento de Deliberação Conjunta terão os significados que lhes for atribuído no Regulamento ou no prospecto da Oferta, conforme o caso.

Fica desde já estabelecido, na forma da regulamentação aplicável que o Fundo terá seu número de CNPJ atribuído pela CVM quando de seu registro na sua página na rede mundial de computadores. O número estará disponível na ficha de cadastro do Fundo disponível ao público no sistema SGF da CVM.

Estando assim firmado este Instrumento de Deliberação Conjunta, vai o presente assinado eletronicamente em 1 (uma) via.

DocuSigned by: São Paulo, 29 de novembro de 2024.

Karine Ralluonco Amorim de Sá

AE343106B6BC4EA...

Assinado por:

Lizandro Armoni

E799C192DBD54DA

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

(Administradora)

DocuSigned by:

XP

76BD171B057A421...

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA

(Gestora)

* * *

ANEXO I

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE - FEEDER

(Restante desta página intencionalmente em branco. Regulamento consta a partir da página seguinte)

**REGULAMENTO
DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE - FEEDER**

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE ("FUNDO")

Prazo de Duração: 8 (oito) anos ¹ , prorrogáveis por mais 2 (dois) anos, sendo o 1º (primeiro) ano a critério da Gestora e o 2º (segundo) ano mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas	Classes: Classe Única	Término Exercício Social: Duração de 12 (doze) meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro
---	---------------------------------	--

A. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Prestadores de Serviços Essenciais

Gestora	Administradora
XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA. Ato Declaratório: 12.794, de 21 de janeiro de 2013 CNPJ: 16.789.525/0001-98	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A. Ato Declaratório: 10.460, de 26 de junho de 2009 CNPJ: 02.332.886/0001-04
Outros	
Custodiante e Escriturador	Distribuidores
OLIVEIRA TRUST DTVM S.A. Ato Declaratório: 11.484 (Custódia) e 11.485 (Escrituração), de 27 de dezembro de 2010 CNPJ: 36.113.876/0001-91	Instituições contratadas conforme lista disponível no site da Gestora.

B. CLASSE(S) DE COTAS

O Fundo foi constituído com uma classe única de cotas ("Classe" e "Cotas", respectivamente), sendo preservada a possibilidade de constituição de novas classes de Cotas, mediante ato conjunto da Administradora e da Gestora e a realização das adaptações necessárias ao presente regulamento ("Regulamento"), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175").

C. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

I. Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante e os demais prestadores de serviços contratados respondem perante a CVM, os titulares de Cotas do Fundo ("Cotistas") e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências, sem solidariedade entre si, com o Fundo ou com a Classe, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis.

¹ Contados da data da primeira integralização das Cotas do Fundo.

D. SUPERVISÃO E GERENCIAMENTO DE RISCOS

- I.** A supervisão e o gerenciamento de riscos são realizados por áreas independentes dos Prestadores de Serviços Essenciais, no limite de suas respectivas competências.
- II.** Especificamente em relação ao risco de liquidez, o gerenciamento é realizado pela Gestora e supervisionado pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável, mediante a apuração do valor total dos ativos passíveis de liquidação financeira em um determinado prazo, ponderado pelas regras de resgate e pela composição da carteira da Classe, atribuindo-se probabilidades para a negociação desses ativos nas condições de mercado vigentes.
- III.** O gerenciamento de riscos **(i)** pode utilizar dados históricos e suposições para tentar prever o comportamento da economia e, conseqüentemente, os possíveis cenários que eventualmente afetem o Fundo, não havendo como garantir que esses cenários ocorram na realidade, e **(ii)** não elimina a possibilidade de perdas para os Cotistas.
- IV.** A exatidão das simulações e estimativas utilizadas no monitoramento pode depender de fontes externas de informação, as quais serão as únicas responsáveis pelos dados fornecidos, não respondendo os Prestadores de Serviços Essenciais por eventual incorreção, incompletude ou suspensão de divulgação dos dados fornecidos por tais fontes, de modo a prejudicar o referido monitoramento.

E. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

- I.** Os pagamentos das remunerações devidas aos prestadores de serviços podem ser efetuados diretamente pela Classe ou subclasses de Cotas, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite de cada uma das taxas, observado o disposto no item F do Regulamento, nas regras de remuneração previstas no Anexo I deste Regulamento e nos respectivos apêndices do Anexo I, que estabelecem as características das subclasses da Classe ("Apêndices" e "Subclasses", respectivamente).
- II.** A remuneração que será devida pela Classe ou pela Subclasse pela prestação dos serviços de administração da Classe ("Taxa de Administração"), gestão da carteira da Classe ("Taxa de Gestão"), custódia qualificada dos ativos integrantes da carteira da Classe ("Taxa de Custódia") e taxa de performance da carteira da Classe ("Taxa de Performance") serão calculadas de acordo com o disposto no Anexo I e/ou nos Apêndices deste Regulamento, conforme o caso.
- III.** A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(i)** tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e **(ii)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos. Os demais fundos terão suas taxas de administração e taxa de gestão incorporadas nas taxas máximas da Classe indicadas no Anexo I e nos Apêndices.

F. ENCARGOS DO FUNDO E DA CLASSE

- I.** Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente, assim como da Classe, sem prejuízo de outras despesas previstas na regulamentação vigente:
- (i)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo ou da Classe;
- (ii)** despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na regulamentação vigente;

- (iii) despesas com correspondências de interesse do Fundo ou da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (iv) honorários e despesas do auditor independente;
- (v) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos da Classe, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, desenvolvimento, locação ou arrendamento de imóveis que componham o patrimônio da Classe;
- (vi) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (vii) honorários de advogado e custas e despesas processuais correlatas que sejam incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira da Classe, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (ix) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira da Classe;
- (x) despesas com a realização de Assembleia Geral e Assembleia Especial de Cotistas;
- (xi) despesas inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo ou da Classe;
- (xii) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira da Classe;
- (xiii) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos da Classe;
- (xiv) despesas inerentes à distribuição primária de Cotas, bem como as despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado, conforme aplicável, observado o item V abaixo;
- (xv) royalties devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a Administradora e a instituição que detém os direitos sobre o índice;
- (xvi) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no Artigo 99 da Resolução CVM 175;
- (xvii) honorários e despesas relacionados aos serviços de consultoria especializada, empresa especializada e formação de mercado, se houver, de que trata o Artigo 27, incisos II a IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (xviii) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;
- (xix) contratação de agência de classificação de risco de crédito;
- (xx) Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa de Performance e Taxa Máxima de Custódia;
- (xxi) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xxii) gastos necessários à construção, desenvolvimento, reforma, manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou da Classe; e
- (xxiii) honorários e despesas relacionadas ao desempenho das atividades atribuídas a representantes eleitos em Assembleia Especial de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

- II.** Não estão incluídas neste rol quaisquer consultas preventivas relacionadas às operações do Fundo ou de sua Classe. Todas as despesas eventualmente atribuídas ao Fundo ou à sua Classe com consultores jurídicos deverão ser previamente avaliadas e, conforme o caso, aprovadas pela Administradora.
- III.** Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, inclusive a eventual remuneração dos membros do conselho ou comitê do Fundo, quando constituídos por iniciativa de Prestador de Serviço Essencial.
- IV.** Eventuais encargos que recaiam sobre o Fundo deverão ser rateados entre as Classes, conforme aplicável com base no Capital Comprometido (conforme definido abaixo), exceto se deliberado de maneira diversa pela Assembleia Geral de Cotistas.
- V.** Sem prejuízo da possibilidade da cobrança das despesas inerentes à distribuição primária de Cotas como encargo do Fundo, os documentos de cada oferta de Classe de Cotas poderão estabelecer um custo unitário de distribuição por Cota que será arcado pelo Cotista ingressante e não comporá o Patrimônio Líquido.

G. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

- I. Competência privativa.** Compete privativamente à assembleia geral de cotistas do Fundo ("Assembleia Geral de Cotistas") deliberar sobre as seguintes matérias, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor e deste Regulamento, observado que as matérias específicas da Classe ou Subclasses de Cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas ("Assembleia Especial de Cotistas" e, em conjunto com a Assembleia Geral de Cotistas, as "Assembleias de Cotistas"), sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas:
- (i)** as demonstrações contábeis do Fundo, observado que referida Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada com, no mínimo, 15 (quinze) dias após as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado estarem disponíveis aos Cotistas, contendo relatório do auditor independente;
 - (ii)** a destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial do Fundo, ressalvada a possibilidade prevista no parágrafo primeiro, do Artigo 70, da Parte Geral da Resolução CVM 175;
 - (iii)** a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo não recomendada pela Gestora;
 - (iv)** a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo recomendada pela Gestora;
 - (v)** a alteração da Parte Geral deste Regulamento, ressalvado o disposto no Artigo 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175;
 - (vi)** alteração de matérias relacionadas à Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance que não sejam de competência exclusiva da Assembleia Especial de Cotistas, exceto quando a alteração a envolver a redução das referidas taxas, nos termos do inciso III, do Artigo 52 da Resolução CVM 175;
 - (vii)** alterações nos quóruns de deliberação definidos na Parte Geral deste Regulamento;
 - (viii)** a segunda prorrogação do Prazo de Duração do Fundo, ou seja, a prorrogação do 9º (nono) para o 10º (décimo) ano, contado da data da primeira integralização de Cotas do Fundo.
- I.1.** Nos termos da regulamentação em vigor, este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas sejam admitidas à negociação

ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou **(iii)** envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

I.2. As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) do item I.2 acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em tiverem sido implementadas e a alteração referida no inciso (iii) do item I.2 acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

II. Convocação. A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleia Geral de Cotistas ordinária e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleia Geral de Cotistas extraordinária, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas.

II.1. A convocação será realizada mediante o envio, a cada Cotista, de correspondência eletrônica, e disponibilizada na página da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, contendo a data, a hora e o local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e a página da rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à eventual proposta submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

II.2. A presença da totalidade dos Cotistas supre eventual falta de convocação.

III. Forma. As Assembleias Gerais de Cotistas poderão ser realizadas de forma presencial, por meio eletrônico, por meio parcialmente eletrônico ou por meio de Consulta Formal (conforme definido abaixo), conforme orientações constantes da convocação.

IV. Consulta Formal. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser adotadas mediante processo de Consulta Formal pela Administradora, sem necessidade, portanto, de reunião dos Cotistas, observados os quóruns aplicáveis à Assembleia Geral de Cotistas ("Consulta Formal"). Da Consulta Formal deverão constar todas as informações necessárias para o exercício de voto do Cotista, sendo que, nos termos do parágrafo sexto do Artigo 76 da Resolução CVM 175, os Cotistas terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, contados do envio da consulta por meio eletrônico, sendo admitido que a Consulta Formal preveja prazo superior, que deverá prevalecer.

V. Quórum e Deliberações. A Assembleia Geral de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

V.1. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

V.2. Sem prejuízo do disposto no item V.1, o número de votos a serem proferidos por Cotista está limitado a 10% (dez por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

V.3. As deliberações exclusivamente relativas à matéria prevista no subitem (vii) dependem de aprovação pelo mesmo quórum necessário para aprovação do item/subitem cujo quórum será alterado.

V.4. As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iii) e (vi) do item I dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(ii)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

V.5. Os Cotistas poderão votar por meio de envio de comunicação eletrônica, mediante meio eletrônico a ser disponibilizado pela Administradora, sempre que a Administradora permitir tal faculdade, desde que os

votos sejam recebidos até a véspera da data de realização da Assembleia Geral de Cotistas, para fins de cômputo.

V.6. Caso a Assembleia Geral de Cotistas seja realizada por meio de Consulta Formal, os Cotistas deverão se manifestar, por meio eletrônico, no prazo definido na Consulta Formal, desde que respeitado o prazo mínimo da regulamentação em vigor.

VI. Quem pode votar. Somente podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da respectiva Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais e/ou procuradores legalmente constituídos.

VI.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas e/ou nas Assembleias Especiais de Cotistas: **(i)** os prestadores de serviços, essenciais ou não; **(ii)** os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; **(iii)** as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; **(iv)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua Classe no que se refere à matéria em votação; e **(v)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

VI.1.1. Sem prejuízo da vedação prevista no subitem (i) acima, fica estabelecido que a Gestora poderá votar nas Assembleias de Cotistas na qualidade de representante dos fundos de investimento por ela geridos que sejam Cotistas do Fundo, o mesmo sendo aplicável para a Classe Investida e demais ativos da carteira do Fundo.

VI.2. A vedação prevista no item VI.1 não se aplica quando estas pessoas forem os únicos Cotistas do Fundo, da Classe ou da Subclasse, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, da Classe ou da mesma Subclasse, que pode ser manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

H. FATORES DE RISCO GERAIS

I. AS APLICAÇÕES NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO E/OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS.

II. O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DA CLASSE NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO, DA CLASSE OU DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS TÍTULOS COMPONENTES DAS CARTEIRAS DE ATIVOS DA CLASSE.

III. Os serviços são prestados ao Fundo, à Classe e à Classe Investida em regime de melhores esforços, havendo apenas obrigação de meio, não existindo nenhum nível de garantia de resultado ou de desempenho dos investimentos.

IV. O Fundo, a Classe e a Classe Investida poderão estar expostos a significativa concentração em ativos financeiros de poucos emissores ou a uma única ou algumas poucas modalidades de ativos, observadas as disposições constantes na política de investimento da Classe e da Classe Investida e a regulamentação em vigor.

V. Embora os Prestadores de Serviços Essenciais adotem métricas de supervisão e gerenciamento de riscos, conforme descritos no item D deste Regulamento, não há garantia contra eventuais perdas patrimoniais às quais a carteira da Classe e a carteira da Classe Investida possam incorrer.

VI. Cabe ao Cotista o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos na Classe com os demais investimentos de sua carteira própria ou mantidos em outros fundos que não estejam sob administração da Administradora. A Administradora e/ou a Gestora não são responsáveis pela observância de quaisquer outros

limites, condições ou restrições que não os expressamente estabelecidos neste Regulamento e no regulamento da Classe Investida.

VII. O Fundo, a Classe e a Classe Investida podem estar sujeitos a potenciais conflitos de interesse em razão da aquisição de ativos financeiros **(i)** emitidos pela Gestora e/ou empresas do seu grupo econômico; e/ou **(ii)** cuja estruturação, distribuição, intermediação e/ou negociação seja realizada por instituição intermediária integrante do mesmo grupo econômico da Gestora, conforme previsto na Política de Investimento do Anexo I e na política de investimento da Classe Investida.

I. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

I. A tributação aplicável aos Cotistas, ao Fundo e à Classe será aquela definida pelas regras tributárias brasileiras. Poderá haver tratamento tributário diferente do disposto nos itens abaixo a outros Cotistas sujeitos à regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, salvo se disposto de forma diversa no Anexo I.

II. Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira de fundos de investimentos são isentos de Imposto de Renda ("IR"). Contudo, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira de fundos de investimentos imobiliários, como o Fundo, em aplicações financeiras de renda fixa ou variável sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas em geral.

III. Não se aplica, todavia, a regra de retenção na fonte em relação aos rendimentos auferidos em decorrência de eventuais aplicações do Fundo em: (i) Letras Hipotecárias (LH), (ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), (iii) Letras de Crédito Imobiliário (LCI); e (iv) e cotas de fundos de investimento imobiliário e de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro), quando admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, na forma do disposto no artigo 16-A, parágrafo primeiro, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei 8.669/93"), conforme alterada.

IV. A despeito de entendimento diverso, a Receita Federal do Brasil manifestou entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliários por outros fundos de investimento imobiliários estariam sujeitos à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento) (Solução de Consulta – Cosit nº 181, publicada em 04 de julho de 2014).

V. Caso a Classe aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação, a Classe será tributada como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.

VI. Adicionalmente, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, a Administradora envidará melhores esforços para que **(i)** a Classe receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e **(ii)** as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

VII. Os rendimentos distribuídos pela Classe ao Cotista pessoa física serão isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: **(i)** a Classe possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; **(ii)** o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; **(iii)** o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, nos termos da legislação aplicável, não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de

rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; e **(iv)** as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

VII.1. Caso as condições acima mencionadas não sejam cumpridas, o Cotista pessoa física estará sujeito às regras gerais de tributação aplicáveis aos investimentos em fundos de investimento imobiliários, conforme previsão da Lei 8.668/93.

VIII. Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR, nos termos da legislação em vigor, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

IX. A Administradora e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

J. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

I. Serviço de Atendimento ao Cotista (“SAC”). Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo, a Classe e as Subclasses ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do SAC para a sede da Administradora, localizada na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, na cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-033, para o seguinte endereço eletrônico ou por meio do telefone 0800 883 6332.

II. Foro para solução de conflitos. Foro Central da Comarca da Capital do estado de São Paulo.

III. Política de Voto da Gestora. A Classe exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos princípios, processo decisório e matérias constantes da política de voto da Gestora, disponibilizada no seu site.

IV. Anexos e Apêndices. O Anexo I e os Apêndices constituirão partes integrantes e inseparáveis deste Regulamento e obrigarão integralmente os prestadores de serviços e os Cotistas. Em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições do Regulamento, deverá ser sempre considerada a previsão mais específica, de modo que o Anexo I prevalecerá sobre a parte geral e os Apêndices prevalecerão sobre a parte geral e o Anexo I.

V. Definição de “Dia Útil”. Para todos os fins deste Regulamento, dia útil significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. 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.

VI. Poderes da Gestora. A Gestora realizará a gestão profissional da carteira da Classe, cabendo-lhe assessorar, recomendar e orientar a Administradora sobre os atos de gestão da carteira da Classe, incluindo as atividades abaixo, desde que respeitadas as condições acordadas entre a Gestora e a Administradora no âmbito do Acordo Operacional e na regulamentação aplicável.

VI.1. A Gestora detém amplos poderes para adquirir os Ativos Alvo (conforme termo definido no Anexo I), ativos financeiros e quaisquer outros ativos que integrem a Política de Investimento da Classe, em nome da Classe, conforme definido no Anexo I, de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome da Classe, dos ativos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento prevista no Anexo I.

VI.2. A Gestora pode, em nome da Classe, prestar fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de coobrigação, bem como utilizar ativos da carteira da Classe na prestação de garantias reais, relativamente a

operações relacionadas à carteira da Classe, nos termos do Artigo 113, IV da Resolução CVM 175, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas e/ou Assembleia Especial de Cotistas.

* * *

ANEXO I
Classe Única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate – Feeder (“Classe”)

Público-Alvo da Classe: A Classe é destinada a investidores em geral.	Condomínio: Fechado	Prazo de Duração: 8 (oito) anos ² , prorrogáveis por mais 2 (dois) anos, sendo o 1º (primeiro) ano a exclusivo critério da Gestora e o 2º (segundo) ano mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas
Responsabilidade dos Cotistas: Limitada	Classe: Única	Término Exercício Social: Duração de 12 (doze) meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro

A. OBJETO DA CLASSE E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

I. Objetivo e Política de Investimento: A Classe tem por objetivo gerar ganho de capital e a obtenção de renda, preponderantemente, por meio da alocação do patrimônio líquido da Classe (“Patrimônio Líquido”) em cotas da Subclasse D da Classe Única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate (“Ativos Alvo” e “Classe Investida”, respectivamente).

I.1. Sem prejuízo do disposto no item I acima e observados os itens III e IV abaixo, a Classe poderá investir seu Patrimônio Líquido em quaisquer ativos imobiliários permitidos nos termos da regulamentação em vigor.

I.2. A parcela remanescente dos recursos integrantes do Patrimônio Líquido que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada em Ativos Alvo, em **(i)** cotas de fundo de investimento ou ativos de renda fixa compatíveis com as necessidades da Classe, e/ou **(ii)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido, nos termos previstos nas disposições regulatórias aplicáveis.

II. A Classe investirá em Ativos Alvo e poderá destinar até 100% (cem por cento) de seu capital subscrito na Classe Investida, desde que observado o Objetivo e a Política de Investimento da Classe.

III. A Classe deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, sendo aplicáveis, inclusive, as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo Normativo, bem como as demais disposições aplicáveis da Parte Geral da Resolução CVM 175

IV. Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o item III acima não se aplicam aos investimentos previstos nos incisos (v), (vi) e (vii) do caput do Artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

V. Nos termos previstos na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), a Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos da Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, no Regulamento, neste Anexo I e/ou nas determinações da Assembleia Especial de Cotistas.

² Contados da data da primeira integralização das Cotas da Classe Investida.

V.1. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do Patrimônio Líquido, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio da Classe.

V.2. Os bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe não se comunicam com o patrimônio da Administradora.

VI. Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas, da Assembleia Especial de Cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviços, nos termos do Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis, caberá à Gestora, no exercício de sua atividade profissional de gestão, as decisões sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe em Ativos Alvo e demais ativos elegíveis à composição de sua carteira, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à Política de Investimento.

VII. A Classe poderá comprometer o capital subscrito pelos Cotistas ("Capital Comprometido") para investimentos nos Ativos Alvo durante o prazo de 3 (três) anos, contados da data de início da Classe ("Período de Investimento"), podendo seu término ser **(i)** prorrogado por 1 (um) período de 1 (um) ano, conforme orientação da Gestora, ou **(ii)** antecipado, conforme orientação da Gestora.

VIII. Findo o Período de Investimento, ainda poderão ser realizadas Chamadas de Capital, nos termos do item B deste Anexo, se ainda houver Capital Comprometido e não integralizado e até o limite do Capital Comprometido.

IX. Sem prejuízo da Cláusula acima, contados do 1º (primeiro) Dia Útil seguinte ao término do Período de Investimento até a liquidação da Classe, a Gestora iniciará os respectivos processos de desinvestimento da Classe nos Ativos Alvo ("Período de Desinvestimento"), mediante estudos, análises e estratégias de desinvestimento que, conforme a conveniência e oportunidade, busquem propiciar ao Cotista o melhor retorno possível, observado que os investimentos da Classe poderão ser liquidados a qualquer tempo, inclusive durante o Período de Investimento, por determinação da Gestora.

X. Coinvestimento. A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, sempre que achar conveniente, observada a regulamentação aplicável, oferecer eventuais oportunidades de coinvestimento nos Ativos Alvo a qualquer terceiro, aos Cotistas, a pessoa natural ou jurídica, bem como quaisquer entes desprovidos de personalidade jurídica, organizados de acordo com lei brasileira ou estrangeira que detenha Cotas de forma indireta, e/ou, ainda, a outros veículos administrados e/ou geridos pela Administradora, pela Gestora e/ou partes a elas relacionadas. Caberá exclusivamente à Gestora avaliar e definir as regras aplicáveis a cada coinvestimento nos Ativos Alvo.

XI. Restrições Aplicáveis aos RPPS. Este Anexo I observa, no que couber e conforme o disposto no item XI.1 abaixo, as modalidades de investimento, os limites e as vedações estabelecidas na Resolução CMN 4.963. Não há obrigação da Classe, da Classe Investida, da Administradora e/ou da Gestora de alterar e/ou solicitar alterações a este Anexo em razão de eventuais alterações na Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 4.963, de 25 de novembro de 2021 ("Resolução CMN 4.963") que entrem em vigor após o registro da Classe junto à CVM.

XI.1. Caberá ao próprio Cotista que estiver sujeito à Resolução CMN 4.963 o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos na Classe com os demais investimentos detidos pelo Cotista por meio de sua carteira própria ou por meio de outros fundos de investimento, cabendo exclusivamente ao referido Cotista assegurar que a totalidade de seus recursos estejam em consonância com a regulamentação própria aplicável, não cabendo à Administradora e/ou à Gestora a responsabilidade pela observância de quaisquer outros limites, condições ou restrições que não aqueles expressamente definidos neste Anexo.

XII. Vedações Aplicáveis aos RPPS. É vedado à Classe ou à Classe Investida aplicar recursos, diretamente, ou por meio de cotas de fundos de investimento, em títulos ou outros ativos financeiros nos quais entes

federativos que os Cotistas sejam vinculados figurem como emissores, como devedores ou prestem fiança, aval, aceite ou coobrigação sob qualquer outra forma, nos termos do disposto no inciso II do Artigo 28 da Resolução CMN 4.963. Caberá exclusivamente à Gestora, com relação a todos aos ativos investidos pela Classe e pela Classe Investida selecionados pela Gestora, o monitoramento e observância da vedação prevista neste item.

B. COTAS E SUBCLASSES

I. O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas representativas da 1ª (primeira) emissão de Cotas, observado que a Classe é composta por 1 (uma) Subclasse, qual seja, as Cotas Subclasse A, conforme características estabelecidas no Apêndice A.

I.1. Sem prejuízo do patrimônio inicial mencionado no item I acima, por meio de deliberação conjunta da Administradora e da Gestora, poderão ser constituídas novas Subclasses de Cotas para a Classe, na forma do parágrafo 3º, do Artigo 5º, da Resolução CVM 175, desde que tais Subclasses não tenham senioridade em relação às demais Subclasses já existentes à época da sua criação, de acordo com as condições estabelecidas neste Anexo I.

I.1.1. As cotas de uma mesma Subclasse terão igual prioridade na amortização, no resgate e na distribuição dos rendimentos da carteira da Classe.

I.1.2. As Subclasses podem fazer jus a direitos políticos e econômicos diferentes (incluindo eventuais valores da Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance), conforme estabelecido nos Apêndices.

I.2. A distribuição das Cotas poderá ser realizada mediante colocação privada ou oferta pública de distribuição, nos termos dos normativos em vigor da CVM, sendo o procedimento e o regime de distribuição aplicáveis a cada Subclasse definidos no ato que aprovar a respectiva emissão, observado o público-alvo de cada Subclasse.

I.3. A Administradora e a Gestora, com vistas à constituição da Classe, aprovaram a 1ª (primeira) emissão de Cotas, a qual será objeto de distribuição pública, nos termos da regulamentação aplicável, e será composta por Cotas Subclasse A, no montante de até 240.000 (duzentos e quarenta mil) Cotas, com valor de R\$1.000,00 (mil reais) cada, perfazendo o montante total de até R\$240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais), sem prejuízo da emissão de eventual lote adicional de Cotas. O montante e as demais características da 1ª (primeira) emissão de Cotas foram aprovadas em ato conjunto da Administradora e da Gestora.

I.4. Caso a Administradora, mediante recomendação da Gestora, entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, poderão ser realizadas novas emissões de Cotas da Classe, inclusive por meio da constituição de novas subclasses, nos termos do item I.1 acima, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas, conjuntamente, ao montante máximo de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) ("Capital Autorizado").

I.4.1. No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos do item I.4 acima, será assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência para a subscrição de Cotas da respectiva Subclasse da qual é Cotista, nos termos da Resolução CVM 175, sendo certo que, a critério da Gestora, conforme indicado à Administradora, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas da respectiva Subclasse ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato da Administradora que aprovar a emissão de novas Cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência.

I.4.2. Na hipótese de emissão de novas Cotas nos termos do item I.4, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado conforme recomendação da Gestora, levando-se em consideração **(i)** o valor patrimonial das Cotas em circulação, **(ii)** os laudos de avaliação dos ativos integrantes da carteira da Classe, descontados

eventuais passivos, (iii) o valor de mercado das Cotas, caso a Classe esteja listada em mercado de bolsa, ou (iv) as perspectivas de rentabilidade da Classe, observada a possibilidade de aplicação de descontos ou acréscimos. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à Gestora orientar a Administradora acerca do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as quatro alternativas acima.

I.5. Sem prejuízo do disposto no item I.4, os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, bem como sobre seus respectivos termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição, em sede de Assembleia Especial de Cotistas convocada para esse fim.

I.5.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas por deliberação dos Cotistas, nos termos do item I.5, o preço de emissão de novas Cotas também deverá ser deliberado pelos Cotistas no âmbito da respectiva Assembleia Especial de Cotistas.

I.5.2. No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos do item I.5 acima, também será assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência para a subscrição de Cotas da respectiva Subclasse da qual é Cotista, nos termos da Resolução CVM 175, sendo certo que a Assembleia Especial de Cotistas que deliberar sobre a emissão de novas cotas deverá definir a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência.

I.6. O direito de preferência referido nos itens I.4 e I.5 acima deverá ser exercido pelos Cotistas em observância ao prazo mínimo e aos demais procedimentos e prazos operacionais da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e do Escriturador em vigor à época de cada emissão de Cotas.

II. As Cotas da Classe serão integralizadas mediante a realização de chamadas de capital aos Cotistas, conforme procedimento disposto nos itens a seguir.

III. Procedimento de Chamadas de Capital. Na medida em que a Administradora, conforme instruções da Gestora, identificar intenção de investimento da Classe Investida, conforme a política de investimento da Classe Investida, e/ou necessidade de recursos para o pagamento de despesas e encargos do Fundo ou da Classe, a Administradora realizará uma chamada de capital aos Cotistas subscritores de Cotas, mediante notificação simultânea a todos os Cotistas com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da data do respectivo aporte de capital no Fundo (“Chamada de Capital”), sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos dos respectivos instrumento particular de compromisso de investimento para integralização de Cotas e outras avenças, que irá regular os termos e as condições para a integralização das Cotas pelo respectivo Cotista (“Compromisso de Investimento”), do comprovante de subscrição de Cotas que o Cotista assinará no ato de cada subscrição de Cotas (“Documento(s) de Subscrição”) ou do documento de aceitação da oferta de Cotas, nos termos da regulamentação da CVM aplicável.

IV. As Chamadas de Capital para integralizações de Cotas ocorrerão no momento e nos montantes determinados pela Administradora, conforme instruções da Gestora, nos termos deste Anexo I, do Compromisso de Investimento, do Documento de Subscrição ou do documento de aceitação da oferta de Cotas, nos termos da regulamentação da CVM aplicável.

V. Ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a pagar o valor estabelecido em cada Chamada de Capital, de acordo com as instruções da Administradora e o disposto no Compromisso de Investimento, no Documento de Subscrição ou no documento de aceitação da oferta de Cotas, nos termos da regulamentação da CVM aplicável.

VI. No caso de inadimplemento no pagamento dos valores estabelecidos na Chamada de Capital, o Cotista ficará de pleno direito constituído em mora (“Cotista Inadimplente”). Verificada a mora do Cotista na

integralização de Cotas, a Administradora deverá tomar as seguintes providências: **(i)** iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos de **(a)** multa não-compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido, **(b)** de juros mensais de 1% (um por cento), *pro rata die*, **(c)** dos custos de tal cobrança; **(ii)** deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições devidas ao Cotista Inadimplente, a contar da data em que a Chamada de Capital deveria ter sido paga até a data em que ocorrer o pagamento integral, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução e o completo adimplemento de suas obrigações, serão entregues ao Cotista Inadimplente; e **(iii)** caso o descumprimento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da data em que o respectivo pagamento deveria ter sido realizado, alienar a totalidade das Cotas (subscritas e integralizadas, se houver) detidas pelo Cotista Inadimplente aos demais Cotistas ou a qualquer terceiro, a valor patrimonial ou com deságio de até 30% (trinta por cento) sobre o valor patrimonial das Cotas integralizadas, com base no Patrimônio Líquido na data da alienação, a fim de obter recursos para pagamento dos valores devidos à Classe, e que os recursos obtidos com a respectiva alienação poderão ser deduzidos dos prejuízos e despesas descritos nas alíneas "a" a "c" do subitem (i) acima.

VII. O Cotista Inadimplente ficará constituído em mora de pleno direito, respondendo por quaisquer perdas e danos que causar ao Fundo. Sem prejuízo do disposto acima, o Cotista Inadimplente terá seus direitos políticos e econômicos suspensos até: **(i)** a data em que for quitada a obrigação do Cotista Inadimplente; ou **(ii)** a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Neste sentido, durante o período em que estiver inadimplente, o Cotista Inadimplente ficará impedido de votar com relação à totalidade das Cotas subscritas, integralizadas ou não integralizadas pelo respectivo Cotista Inadimplente e sofrerá as penalidades previstas no item VI. Acima, inclusive com a dedução dos rendimentos a que teria direito para arcar as obrigações devidas e não pagas.

VIII. Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Anexo.

IX. Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pela Administradora ou pela Classe com relação à inadimplência do Cotista Inadimplente deverão ser suportadas por tal Cotista Inadimplente integralmente, a menos que de outra forma determinado pela Administradora em sua exclusiva discricionariedade.

X. Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional, será concedido aos Cotistas o prazo de 1 (um) Dia Útil, contado da data de seu vencimento original para a realização do pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.

XI. Após a devida regularização da integralização pelo Cotista, a Gestora, a seu exclusivo critério, poderá instruir o Administrador a abster-se de exigir o pagamento de multas e atualizações monetárias, levando em conta o contexto particular do inadimplemento. A título ilustrativo, falhas operacionais e atrasos na nomeação de representante legal do Cotista, em eventos de sucessão ou incapacidade, constituem razões válidas para tal isenção.

XII. As Cotas serão admitidas à distribuição e liquidação **(i)** no mercado primário por meio do Sistema de distribuição de Ativos - DDA; e **(ii)** para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa de valores administrado pela B3.

XII.1. Após a liquidação financeira da distribuição das Cotas, as Cotas serão admitidas à negociação no mercado de bolsa de valores administrado pela B3, observado que as Cotas estarão sujeitas a um período de restrição de negociação de 3 (três) anos, a contar da data de início da Classe ("Período de Lock-Up"), durante o qual o Cotista estará impedido de negociar as Cotas de acordo com as regras e procedimentos da B3.

XIII. Fica vedada a negociação de fração das Cotas e/ou eventual transferência de Cotas subscritas mas não integralizadas.

C. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

- I.** A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Especial de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei 8.668 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes.
- II.** Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no 5º (quinto) Dia Útil após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas.
- III.** A Gestora poderá decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos distribuídos pela Classe Investida em Ativos Alvo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.
- IV.** Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Cotistas nos termos desse Anexo I, aqueles que sejam Cotistas ao final do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à respectiva data do pagamento dos rendimentos auferidos pela Classe.
- V.** Entende-se por lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos que integram a carteira da Classe, excluídos os custos relacionados, os encargos da Classe, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas à realização dos ativos que integram a carteira da Classe e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.
- VI.** A Administradora poderá, ainda, formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 20% (vinte por cento) dos resultados da Classe, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados à Classe. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, sendo que os rendimentos decorrentes de tais aplicações poderão ser incorporados ao valor da reserva de contingência, desde que respeitada a distribuição mínima referida no item I acima.

D. TAXAS E OUTROS ENCARGOS

- I.** Em atenção ao disposto na Resolução CVM 175, a Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa de Performance **(i)** não incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(a)** tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e **(b)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, que também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos e **(ii)** incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre a Classe Investida, observado que suas taxas de administração e taxa de gestão serão incorporadas nas taxas máximas da Classe.

Taxa de Administração	Taxa de Gestão
Conforme definida em cada Apêndice.	Conforme definida em cada Apêndice.

Taxa Máxima de Administração	Taxa Máxima de Gestão
Para fins do Artigo 98 da parte geral da Resolução CVM 175 e observado o disposto no parágrafo 2º do referido Artigo, a taxa máxima de administração, compreendendo a Taxa de Administração e as taxas de administração dos fundos e/ou classes eventualmente investidos(as) pela Classe Única corresponderá à Taxa de Administração.	Para fins do Artigo 98 da parte geral da Resolução CVM 175 e observado o disposto no parágrafo 2º do referido Artigo, a taxa máxima de gestão, compreendendo a Taxa de Gestão e as taxas de gestão dos fundos e/ou classes eventualmente investidos(as) pela Classe Única corresponderá à Taxa de Gestão.
Taxa de Performance	
Conforme definida em cada Apêndice.	
Taxa Máxima de Custódia	
A título de Taxa Máxima de Custódia, será devido o valor correspondente a R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) pagáveis mensalmente. Adicionalmente, pela revisão de documentos e implantação do passivo da Classe, será devido o valor correspondente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) em parcela única, na data da primeira integralização de cotas da Classe. O valor da Taxa Máxima de Custódia será atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante ("IPCA") verificada nos 12 (doze) meses anteriores a cada data de atualização.	
Taxa Máxima de Distribuição e Disposições Gerais	
I. Tendo em vista que não há distribuidor que preste serviços de forma contínua à Classe, o presente Regulamento não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração do distribuidor que venha a ser contratado e remunerado pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta. II. A Classe não possui taxa de entrada e/ou taxa de saída. III. As taxas aplicáveis à Classe a às Subclasses observarão as Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, bem como neste item D aos Apêndices. IV. Outros Encargos: A Classe poderá incorrer em outras despesas, conforme descritas no item F do Regulamento, sempre nos termos da regulamentação em vigor.	
E. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS	
I. Procedimento. Sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, são aplicáveis à Assembleia Especial de Cotistas as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas. II. Competência privativa. Compete privativamente à Assembleia Especial de Cotistas deliberar sobre as matérias específicas da Classe, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor e deste Regulamento: (i) as demonstrações contábeis da Classe, observado que referida Assembleia Especial de Cotistas somente pode ser realizada com, no mínimo, 15 (quinze) dias após as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado estarem disponíveis aos Cotistas, contendo relatório do auditor independente; (ii) a destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial, observado o disposto no parágrafo primeiro, do Artigo 70, da Parte Geral da Resolução CVM 175, quando aplicável;	

- (iii) a emissão de novas Cotas, observado o capital autorizado da Classe;
- (iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe não recomendada pela Gestora;
- (v) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe recomendada pela Gestora;
- (vi) a alteração deste Anexo I, ressalvado o disposto no Artigo 52 da Resolução CVM 175;
- (vii) o plano de resolução de Patrimônio Líquido negativo da Classe, nos termos do Artigo 122 da Resolução CVM 175;
- (viii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- (ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;
- (x) eleição e destituição de até 1 (um) representante dos Cotistas da Classe, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do Artigo 27, §1º, do Artigo 31 e do Artigo 32, inciso IV, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (xii) alteração de matérias relacionadas à Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance, exceto quando a alteração a envolver a redução das referidas taxas, nos termos do inciso III, do Artigo 52 da Resolução CVM 175;
- (xiii) contratação da Administradora, da Gestora, de consultor especializado ou de respectivas partes relacionadas para o exercício de função de formador de mercado, se for o caso;
- (xiv) alterações nos quóruns de deliberação definidos neste Anexo I;
- (xv) a segunda prorrogação do Prazo de Duração da Classe, ou seja, a prorrogação do 9º (nono) para o 10º (décimo) ano contado da data da primeira integralização de Cotas da Classe.

III. Quórum e Deliberações. A Assembleia Especial de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas da Classe.

III.1. As deliberações da Assembleia Especial de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

III.2. Sem prejuízo do disposto no item III.1 acima, o número de votos a serem proferidos por cotista está limitado a 10% (dez por cento) do total de Cotas emitidas pela Classe.

III.3. A deliberação relativa ao subitem (x) do item I depende da aprovação da maioria dos Cotistas da Classe presentes e que representem, no mínimo, **(i)** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(ii)** 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

III.4. As deliberações exclusivamente relativas à matéria prevista no subitem (xiv) dependem de aprovação pelo mesmo quórum necessário para aprovação do item/subitem cujo quórum será alterado.

III.5. As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (ix), (xi) e (xii) do item I dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Especial de Cotistas, **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver

mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(ii)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.

III.6. A Gestora deverá submeter para apreciação dos Cotistas da Classe a orientação de voto a ser proferida pelo Gestora no âmbito das assembleias de cotistas da Classe Investida que tenham como ordem do dia deliberar sobre qualquer Matéria Qualificada Master (conforme definidas abaixo). Os votos proferidos pelos Cotistas nos termos deste item serão contabilizados na forma prevista no regulamento da Classe Investida.

III.6.1. As “Matérias Qualificadas Master” são as matérias indicadas nos subitens (i) a (ix) a seguir, com relação às quais os Cotistas terão o direito de deliberar previamente de forma a orientar o voto a ser proferido pela Gestora, em nome da Classe, nas assembleias de cotistas da Classe Investida: **(i)** alteração da política de investimento da Classe Investida; **(ii)** destituição ou substituição da Gestora no nível da Classe Investida, sem justa causa e escolha de sua substituta; **(iii)** aprovação dos atos da que configurem potenciais conflitos de interesses no nível da Classe Investida; **(iv)** amortizações e/ou resgate das cotas da Classe Investida em hipóteses não previstas no regulamento da Classe Investida; **(v)** aumento da taxa de administração, da taxa de gestão ou da taxa de performance devidas pela Classe Investida; **(vi)** liquidação antecipada ou prorrogação do prazo de duração da Classe Investida, quando submetidas à assembleia de cotistas da Classe Investida; **(vii)** fusão, incorporação, cisão (total ou parcial) e transformação da Classe Investida; **(viii)** emissão de novas cotas da Classe Investida em valor superior ao capital autorizado da Classe Investida e **(ix)** plano de resolução do patrimônio líquido negativo da Classe Investida.

III.7. Sem prejuízo do disposto no item III.6 acima, fica desde já estabelecido que competirá à Gestora representar a Classe e exercer, de acordo os melhores interesses da Classe e sem necessidade de aprovação prévia pelos Cotistas em Assembleia Especial de Cotistas, o direito de voto nas assembleias de cotistas da Classe Investida que tenham como ordem do dia deliberar sobre quaisquer outras matérias além das Matérias Qualificadas Master.

F. REGRAS DE MOVIMENTAÇÃO

I. Negociação de Cotas: Após o Período de Lock-Up, as Cotas serão negociadas no mercado de bolsa de valores administrado pela B3.

I.1. As Cotas não integralizadas podem ser transferidas mediante termo de cessão e transferência, sendo que os Cotistas que desejarem transferir suas Cotas não integralizadas, deverão solicitar por escrito à Administradora e à Gestora a transferência parcial ou total de suas Cotas não integralizadas, indicando o nome e qualificação do cessionário, que deve estar enquadrado no público-alvo da Classe, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições, ficando a efetivação da transferência sujeita à conclusão satisfatória dos processos de *Know Your Client* eventualmente aplicáveis.

I.2. Intervalo para atualização do valor da Cota: Diariamente.

G. APLICAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE

I. Amortização: A Classe poderá, a qualquer tempo, realizar amortização das Cotas a exclusivo critério da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Subclasse de Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sem redução do número de Cotas emitidas.

I.1. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor de fechamento da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

II. Resgate das Cotas: Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas será admitido apenas nas seguintes hipóteses: **(i)** quando do término do Prazo de Duração; **(ii)** quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou **(iii)** quando da liquidação da Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

II.1. Para pagamento do resgate, será utilizada o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da Classe e/ou do Fundo.

III. Forma de Aplicação: A aplicação de recursos na Classe e o pagamento de amortização ou resgate das Cotas poderão ser realizados por meio das modalidades de transferência de recursos admitidas em lei e adotadas pela Administradora, sempre em moeda corrente nacional, respeitando-se as regras de movimentação previstas neste Regulamento.

IV. Contratação de Empréstimos: A Gestora está autorizada a **(i)** contrair empréstimos em nome da Classe para fazer frente ao inadimplemento de Cotistas que deixem de integralizar as Cotas que subscreveram, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromisso de investimento previamente assumido pela Classe para garantir a continuidade de suas operações e **(ii)** contrair ou efetuar empréstimos, nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM 175 e por este Regulamento.

V. Liquidação compulsória: A liquidação compulsória deve ser realizada de forma equânime, simultânea e proporcional entre todos os Cotistas da mesma Classe. A Administradora poderá realizar a liquidação compulsória de Cotas, com a consequente liquidação antecipada da Classe e do Fundo, caso a Classe mantenha, a qualquer tempo, Patrimônio Líquido diário inferior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos a contar do início de suas atividades.

VI. Regras para Utilização de Ativos Financeiros na Integralização e Resgate de Cotas: É admitida a utilização de ativos financeiros na integralização do valor das Cotas e no pagamento do resgate de Cotas, observada a legislação, obrigações fiscais e a regulamentação em vigor para tal finalidade e, ainda, observados os seguintes critérios: **(i)** os ativos financeiros utilizados pelo Cotista na integralização das Cotas devem ser previamente aprovados pela Gestora e compatíveis com a Política de Investimento; **(ii)** a integralização das Cotas deve ser realizada por meio da alienação, pelo Cotista, dos ativos financeiros à Classe, em valor correspondente ao integralizado, calculado pelo preço de mercado na data da integralização; e **(iii)** o resgate das Cotas seja realizado mediante o recebimento, pelo Cotista, de ativos financeiros integrantes da carteira de titularidade da Classe, em valor correspondente ao resgatado, pelo preço de mercado na data da conversão das Cotas.

H. RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS

A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo I, no Compromisso de Investimento e no respectivo Documento de Subscrição. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, estes não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações.

I. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

I. A Administradora deverá ser substituída nas hipóteses de **(a)** renúncia; **(b)** destituição por deliberação das Assembleias de Cotistas; ou **(c)** descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de investimento imobiliários, observado o disposto na Resolução CVM 175 e no Anexo Normativo III.

II. A Gestora poderá ser substituída, destituída ou renunciar à prestação de serviços na ocorrência de quaisquer das seguintes hipóteses: **(i)** Renúncia Motivada, observado o disposto no item VIII (A); **(ii)** renúncia que não esteja contemplada na definição de Renúncia Motivada; **(iii)** destituição sem Justa Causa, observado o disposto no item VIII (B), por deliberação de Assembleia de Cotistas; **(iv)** destituição por Justa Causa, por

deliberação da Assembleia de Cotistas; ou **(v)** descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de investimento imobiliários.

III. As deliberações sobre a destituição ou substituição da Gestora, com ou sem Justa Causa, deverão ser precedidas do recebimento, pela Gestora, de uma notificação de tal intenção de destituição ou substituição, com no mínimo 30 (trinta) dias corridos de antecedência da realização da Assembleia de Cotistas que deliberará sobre a destituição ou substituição. A Gestora poderá participar da Assembleia de Cotistas que irá votar pela sua destituição (em qualquer hipótese, sem poder de voto), podendo apresentar esclarecimentos e razões pelas quais, em seu entendimento, não há Justa Causa para sua destituição e, ainda, exigir que referida manifestação seja refletida na ata da assembleia.

IV. Na hipótese de destituição da Gestora, com ou sem Justa Causa, e no caso de renúncia que não configure uma Renúncia Motivada, a Gestora permanecerá no exercício de suas funções até sua efetiva destituição ou renúncia, que deverá ocorrer em no máximo 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia ou da sua destituição em sede de Assembleia de Cotistas, sob pena de liquidação da Classe. A Gestora não estará obrigada a permanecer no exercício de suas funções no caso de Renúncia Motivada.

V. Nas hipóteses elencadas nos itens II (i) e II (iii), a Gestora fará jus, na data da sua efetiva destituição ou renúncia, ao recebimento: **(i)** da Taxa de Gestão, calculada *pro rata temporis* até a data da efetiva destituição ou renúncia da Gestora, bem como quaisquer outras taxas de gestão que a Gestora venha a ter direito na qualidade de gestora de outros fundos de investimento imobiliário dos quais a Classe seja titular de cotas e **(ii)** da Multa por Destituição, observado o disposto no item VI

VI. A “Multa por Destituição” será equivalente a 20% (vinte por cento) da remuneração a que a Gestora teria direito pelo período remanescente do Prazo de Duração da Classe, calculado com base na média das parcelas da Taxa de Gestão pagas pela Classe à Gestora nos 4 (quatro) meses anteriores à efetiva renúncia ou destituição.

VI.1. A Multa por Destituição deverá ser integralmente deduzida, prioritariamente, da remuneração devida ao novo gestor da Classe, inclusive com relação a quaisquer outras taxas de gestão que a Gestora venha a ter direito na qualidade de gestora de outros fundos de investimento imobiliário dos quais a Classe seja titular de cotas.

VI.2. Na ausência de contratação de novo gestor ou de pagamento de remuneração ao novo gestor em montante suficiente para cobrir os valores devidos à título de Multa por Destituição, estes deverão ser pagos, prioritariamente, com recursos disponíveis em caixa da Classe.

VII. Nas hipóteses elencadas nos itens II (ii) e II (iv), a Gestora fará jus, na data da sua efetiva renúncia ou destituição, ao pagamento da Taxa de Gestão, calculada *pro rata temporis* nos termos dos Apêndices até a data de sua efetiva renúncia ou destituição, inclusive com relação a quaisquer outras taxas de gestão que a Gestora venha a ter direito na qualidade de gestora de outros fundos de investimento imobiliário dos quais o Fundo seja titular de cotas, mas não fará jus à Multa por Destituição.

VIII. (A) Entende-se por “Renúncia Motivada”, a renúncia da Gestora à prestação de serviços de gestão profissional da carteira da Classe em razão de os Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas, ou a Administradora, nos termos da regulamentação vigente, promoverem qualquer alteração no Regulamento ou neste Anexo I que, sem a prévia e expressa anuência da Gestora: **(i)** modifiquem a Política de Investimento, incluindo, sem limitação, o escopo dos seus investimentos, os limites de concentração e a estratégia definida pela Gestora, **(ii)** inviabilizem o cumprimento das estratégias de investimento estabelecidas na versão original deste Anexo I, conforme determinado pela Gestora, **(iii)** reduzam a remuneração da Gestora, **(iv)** resultem na liquidação antecipada (incluindo por força de cisão, incorporação ou outra reorganização societária) e/ou antecipação do Prazo de Duração da Classe ou do Período de Investimento, ou **(v)** modifiquem as definições de Renúncia Motivada ou Justa Causa e/ou seus termos e condições, incluindo as

consequências desses eventos. **(B)** Entende-se por “Justa Causa”, a prática ou constatação de atos, omissões ou situações, por parte da Gestora, com comprovada má-fé, culpa grave, dolo ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento, do Anexo I, do Acordo Operacional ou da legislação e regulamentação aplicáveis, desde que comprovado por decisão final, caso proferida nas instâncias administrativa ou arbitral, ou decisão contra a qual não seja cabível recurso com efeito suspensivo, na hipótese de decisão judicial.

J. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DA CLASSE

A Administradora verificará se o Patrimônio Líquido está negativo nos seguintes eventos: **(i)** chamadas de margem de garantias por operações de derivativos e empréstimos tomadores realizadas em bolsa de valores e/ou balcão; **(ii)** exercícios de opções de compra e de venda caso a Classe figure na ponta vendedora; **(iii)** eventos de default em ativos de crédito que porventura a Classe tenha em carteira, e; **(iv)** outros eventos que a Administradora identifique e que possam gerar impacto significativo no Patrimônio Líquido.

K. LIQUIDAÇÃO E ENCERRAMENTO

I. Liquidação Antecipada. Após 90 (noventa) dias do início de atividades, caso a Classe mantenha, a qualquer tempo, Patrimônio Líquido diário inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos, ela deverá ser imediatamente liquidada ou incorporada a outra classe de cotas pela Administradora.

II. Liquidação por Deliberação da Assembleia Especial de Cotistas. Na hipótese de liquidação desta Classe por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, a Administradora deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas no prazo eventualmente definido na Assembleia Especial de Cotistas, a qual deliberará, no mínimo, sobre **(i)** o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais no qual deve constar uma estimativa acerca da forma e cronograma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas; e **(ii)** o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia Especial de Cotistas.

III. Encerramento. Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento desta Classe, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, contados **(i)** da ata da Assembleia Especial de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e **(ii)** do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas.

L. COMUNICAÇÕES

I. A divulgação de informações sobre o Fundo, sobre a Classe e sobre as Subclasses deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas do Fundo, da Classe ou das Subclasses, conforme o caso.

II. Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico entre a Administradora, o(s) distribuidor(es), a Gestora e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleias de Cotistas, recebimento de votos em Assembleias de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe ou das Subclasses, sendo certo que não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.

II.1. Caso o Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico à Administradora, esta ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM 175, neste Regulamento ou no Anexo I, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

III. Admite-se, nas hipóteses em que se exija a “ciência”, “atesto”, “manifestação de voto” ou “concordância” dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.

IV. As eventuais omissões do Regulamento serão tratadas pela Administradora, com base na regulamentação em vigor e em seus procedimentos internos.

V. As informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe serão disponibilizadas no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: [//www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html](http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html)

M. FATORES DE RISCO DA CLASSE

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe, conforme descritos no informe anual da Classe, nos termos do suplemento K, da Resolução CVM 175. As aplicações na Classe não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, do custodiante, de qualquer mecanismo de seguro e/ou do Fundo Garantidor de Créditos e não há quaisquer garantias de que o capital integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

APÊNDICE A
Descritivo da Subclasse A da Classe Única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate - Feeder ("Classe")

Público-Alvo: A Subclasse A é destinada para investidores em geral.	Denominação: Subclasse A
---	------------------------------------

A. TAXAS DA SUBCLASSE A

Taxa de Administração	Taxa de Gestão
A título de Taxa de Administração, será devido o valor correspondente a 0,04% (zero vírgula zero quatro por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido. Independentemente do percentual indicado no item acima, o Administrador fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais). Adicionalmente à Taxa de Administração, será devido o valor correspondente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais), em parcela única, na data da primeira integralização de cotas da Classe. ..	1,6% (um vírgula seis por cento) ao ano, incidente sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido.

FORMA DE CÁLCULO

- I.** A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas linearmente e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e serão pagas pela Subclasse A, mensalmente por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.
- II.** A Taxa de Administração e Taxa de Gestão serão calculadas sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido, com a dedução do custo de aquisição (histórico) do investimento realizado em ativos investidos pela Classe, em caso de alienação total do respectivo ativo investido pela Classe.

Taxa de Performance

- I.** Por sua atuação como gestora da carteira da Classe e sem prejuízo da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, a Gestora fará jus a uma taxa de performance a ser paga pelos Cotistas Subclasse A ("Taxa de Performance"), calculada conforme regramento abaixo previsto:
 - (i) Retorno do Capital Integralizado.** Primeiramente, as distribuições de recursos pela Classe aos Cotistas Subclasse A ("Distribuições") serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse A, *pro rata* e proporcionalmente ao capital integralizado de cada Cotista Subclasse A, até que todos os Cotistas Subclasse A tenham recebido o valor correspondente a 100% (cem por cento) do respectivo capital integralizado.
 - (ii) Retorno Preferencial.** Posteriormente, as Distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse A, *pro rata* e proporcionalmente ao capital integralizado de cada Cotista Subclasse A, até que os Cotistas Subclasse A tenham recebido o valor correspondente à variação do IPCA acrescida de 8,00% (oito inteiros por cento) ao ano incidente sobre os valores integralizados por cada Cotista Subclasse A ("Retorno Preferencial").

(iii) Retorno de até 12% (doze por cento). Uma vez atendido o disposto nos incisos "(i)" e "(ii)" acima, 80% (oitenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista Subclasse A e 20% (vinte por cento) das Distribuições à Gestora, até que cada Cotista Subclasse A tenha recebido valores correspondentes à soma do seu capital integralizado acrescido de valor correspondente a 12% (doze por cento) ao ano incidente sobre os valores integralizados por cada Cotista Subclasse A, acrescido da variação de IPCA.

(iv) Catch-Up. Uma vez atendido o disposto nos incisos "(i)" a "(iii)" acima, 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista Subclasse A e 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas à Gestora (*Catch-Up*), até que a Gestora tenha recebido o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do montante total das Distribuições realizadas aos Cotistas Subclasse A nos termos dos incisos "(ii)" e "(iii)" acima e deste inciso "(iv)".

(v) Divisão 80/20. Após os pagamentos descritos nos incisos "(i)" a "(iv)" acima, qualquer Distribuição será alocada da seguinte forma: **(a)** 20% (vinte por cento) será alocada para a Gestora e **(b)** 80% (oitenta por cento) será alocada para os Cotistas Subclasse A.

I.1. A Taxa de Performance será provisionada como despesa da Classe sempre que houver Distribuições destinadas à Gestora nos termos dos subitens (iii), (iv) ou (v) acima, sendo apropriada no último dia útil dos meses de junho e dezembro de cada ano, desde que o período não seja inferior a 6 (seis) meses, ou, proporcionalmente, na hipótese de resgate das Cotas.

I.2. Nos casos de renúncia, destituição e/ou descredenciamento da Gestora, o pagamento da Taxa de Performance deverá observar o disposto no item I do Anexo I.

I.3. Retenção e Liberação dos valores da Taxa de Performance. Uma vez distribuídos os valores a título de Taxa de Performance à Gestora nos termos do item I.1 acima, tais recursos financeiros serão retidos em conta vinculada de titularidade da Gestora ("Conta Vinculada") e liberados aos integrantes da Gestora de acordo com a mecânica abaixo descrita:

(i) No momento em que as Distribuições representarem, no mínimo, 100% (cem por cento) do capital subscrito da Subclasse A, acrescidas do Retorno Preferencial, a Gestora poderá, a seu exclusivo critério, distribuir aos integrantes da Gestora a totalidade dos recursos financeiros retidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance;

(ii) Caso as Distribuições representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do capital subscrito da Subclasse A, acrescidas do Retorno Preferencial, e desde que o somatório do:

(a) valor das Distribuições; e

(b) do valor justo dos Ativos Imobiliários remanescentes na carteira da Classe, constante no último laudo de avaliação, calculado proporcionalmente à participação da Subclasse A no Patrimônio Líquido;

Corresponda a 1,5 (uma e meia) vezes o valor correspondente ao capital subscrito da Subclasse A, acrescidas do Retorno Preferencial, a Gestora poderá distribuir aos integrantes da Gestora montante equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos recursos mantidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance; e

(iii) Ao final do Prazo de Duração do Fundo e quando da liquidação do Fundo, caso a Gestora tenha recebido e distribuído aos integrantes da Gestora valores referentes à Taxa de Performance em montante superior ao que deveria ter recebido como resultado das Distribuições descritas neste item e no item I acima, o Mecanismo de Clawback (conforme definido abaixo) será acionado.

I.4. Mecanismo de Clawback. A Gestora deverá, **(i)** caso o valor recebido a título de Taxa de Performance seja superior ao valor efetivamente devido nos termos deste Apêndice, ou **(ii)** a rentabilidade acumulada das Cotas não atinja o Retorno Preferencial, **(a)** devolver à Subclasse A os valores pagos à época à Gestora a título de Taxa de Performance, deduzidos tributos incidentes, conforme aplicável, sem qualquer rendimento ou reajuste, e orientar a Administradora para que efetue a distribuição de tais valores aos Cotistas Subclasse A, ou **(b)** deixar de receber valores devidos a título de Taxa de Performance em caso de ocorrer o pagamento dos resultados dos Ativos Imobiliários, em quaisquer dos casos acima, deduzidos os tributos aplicáveis, de modo que a Gestora não receba valores além daqueles devidos a título de Taxa de Performance nos termos deste Apêndice e que a rentabilidade acumulada das Cotas Subclasse A atinja ou seja a mais próxima possível do Retorno Preferencial ("Mecanismo de Clawback").

II. Taxa de Performance Antecipada. Na hipótese de **(i)** destituição sem Justa Causa da Gestora; ou **(ii)** deliberação de fusão, liquidação, cisão ou incorporação da Classe 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"):

$$TPA = 20\% \times [(VPL + A) - CIA], \text{ onde}$$

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

VPL = valor do Patrimônio Líquido, proporcional a participação detida por cada Cotista Subclasse A, 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 da Classe pela Assembleia Especial de Cotistas;

A = somatório de eventuais valores distribuídos a cada Cotista Subclasse A a título de amortização de suas Cotas Subclasse A 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 Especial de Cotistas, valores estes devidamente corrigidos pelo Retorno Preferencial;

CIA = Capital integralizado por cada Cotista Subclasse A, corrigido pelo Retorno Preferencial a partir da data de cada integralização de Cotas Subclasse A 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 Especial de Cotistas.

* * *

FATORES DE RISCO

Considerando que o objetivo da Classe é, predominantemente, investir em cotas da Classe Investida, os investimentos da Classe estão sujeitos a flutuações típicas do mercado, riscos de crédito, riscos sistêmicos, condições adversas de liquidez e riscos de negociação atípica nos mercados de atuação, dentre outros riscos (concretos ou potenciais), não havendo qualquer garantia de que a possibilidade de perdas para a Classe e para o Cotista possam ser eliminadas ou mesmo mitigadas.

A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes à Classe, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no mercado brasileiro em geral. Os negócios, a situação financeira ou os resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora ou da Gestora ou, ainda, que neste momento sejam julgados de menor relevância em relação aos expressamente citados a seguir:

I. Riscos Macroeconômicos e Regulatórios

- (i) **Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização:** A Classe e a Classe Investida desenvolverão suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeitas, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar, dentre outros, na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras e os resultados operacionais da Classe e da Classe Investida, bem como 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 da Classe e da Classe Investida. Como exemplo, algumas potenciais consequências dos riscos em comento são: (i) aumento das taxas de juros 'que poderiam reduzir a demanda por imóveis, aumentar os custos de financiamento de sociedades investidas pela Classe Investida ou, ainda, reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito, tanto para incorporadora, quando a Classe Investida utilizasse deste expediente, quanto para potenciais compradores de imóveis investidos pela Classe Investida; (ii) aumento da inflação, que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Classe Investida ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos potenciais compradores de imóveis da Classe Investida; e (iii) alterações da política habitacional, que poderiam reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos desenvolvidos pela Classe Investida ou mesmo do financiamento disponível para os potenciais compradores de imóveis ou o custo de obras executadas no âmbito dos investimentos da Classe Investida, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.
- (ii) **Riscos de mercado:** Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, que afetem preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos Ativos Alvo e dos ativos investidos pela Classe Investida, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas, podendo resultar em perdas para os Cotistas.

II. Riscos da Classe

- (iii) **Riscos de não realização do investimento:** Não há garantias de que os investimentos pretendidos pela Classe Investida estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à

satisfação da política de investimento da Classe Investida, o que pode resultar na não realização de investimentos nos ativos pretendidos pela Classe Investida ou na realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pela Classe Investida. Considerando os custos inerentes ao funcionamento e à manutenção da Classe e da Classe Investida, como a remuneração dos prestadores de serviços contratados, o cenário acima descrito poderá afetar negativamente os resultados das carteiras da Classe e da Classe Investidas e o valor de suas respectivas cotas.

- (iv) **Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos:** Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força legal e regulatória, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, salvo nas hipóteses excepcionais descritas no Anexo I. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário, mesmo que se admita a sua negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado, de modo que o Cotista deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Adicionalmente, determinados ativos integrantes do patrimônio da Classe e da Classe Investida podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nessas condições, a Administradora e/ou a Gestora poderão enfrentar dificuldades de liquidar ou de negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, a Classe e a Classe Investida poderão enfrentar problemas de liquidez dos ativos que integram os seus respectivos patrimônios. Adicionalmente, a variação negativa no valor de tais ativos poderá impactar o Patrimônio Líquido da Classe e o patrimônio líquido da Classe Investida. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Especial de Cotistas poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que a amortização ou o resgate das Cotas poderão ser realizados mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira da Classe ou da carteira da Classe Investida, há o risco de receberem fração ideal de ativos investidos, direta ou indiretamente, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nessas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos.
- (v) **Riscos atrelados aos ativos investidos pela Classe ou pela Classe Investida:** A despeito do exercício regular de suas atribuições, pode não ser possível para os prestadores de serviços da Classe e da Classe Investida identificarem falhas que ocorram na administração ou na gestão dos respectivos ativos investidos, o que poderá afetar adversamente o valor e a rentabilidade das Cotas.
- (vi) **Riscos de crédito:** Os ativos financeiros integrantes da carteira da Classe e da Carteira da Classe Investida podem estar sujeitos à capacidade de seus respectivos devedores de honrar os compromissos de pagamento de juros e/ou de principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos referidos ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos em questão. A Classe e a Classe Investida poderão incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome da Classe e da Classe Investida. Na hipótese de falta de capacidade ou de falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira da Classe e da Carteira da Classe Investida, a Classe ou a Classe Investida poderão sofrer perdas, podendo, inclusive, incorrer em custos para conseguir recuperar os respectivos créditos de que sejam titulares.
- (vii) **Risco de concentração da carteira da Classe e da Classe Investida:** A Classe destinará os recursos captados, predominantemente, em cotas da Classe Investida e a Classe Investida destinará os recursos captados à aquisição dos ativos que integrarão o seu patrimônio, de acordo com a sua Política de Investimento e a política de investimento da Classe Investida, respectivamente, observando-se, ainda, que

poderão ser realizadas novas emissões de Cotas e de cotas da Classe Investida, visando a permitir que a Classe possa adquirir mais cotas da Classe Investida e que a Classe Investida possa adquirir outros ativos, a critério da Gestora. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos ativos pela Classe Investida, a Classe Investida poderá adquirir ativos derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe Investida, e indiretamente, da carteira da Classe em um conjunto reduzido de ativos. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais à Classe Investida e à Classe e seus Cotistas, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados da Classe dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários investidos pela Classe Investida.

- (viii) **Risco de diluição da participação do Cotista:** A Classe e a Classe Investida poderão captar recursos adicionais, no futuro, por meio de novas emissões de cotas, seja por necessidade de capital, seja para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões de Cotas da Classe e de cotas da Classe Investida, os atuais Cotistas poderão ter suas respectivas participações no patrimônio da Classe, e indiretamente, no patrimônio da Classe Investida, diluídas.
- (ix) **Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pelas Assembleias de Cotistas e pelas assembleias de cotistas da Classe Investida:** As matérias objeto de deliberação pelas Assembleias de Cotistas e pelas assembleias de cotistas da Classe Investida devem ser aprovadas nos termos previstos no Regulamento e no regulamento da Classe Investida e nas disposições regulatórias aplicáveis, sendo observados os quóruns mínimos, conforme aplicável. Tendo em vista que as classes de fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de cotistas, as matérias cuja aprovação dependa de obtenção de quórum qualificado podem não ser aprovadas em virtude da ausência de quórum na instalação ou de deliberação pelos Cotistas da Classe e pelos cotistas da Classe Investida. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, por exemplo, a liquidação antecipada da Classe ou da Classe Investida.
- (x) **Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores:** A despeito de a Classe e a Classe Investida distribuírem, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos seus lucros auferidos, é possível que não haja recursos financeiros em caixa que sejam suficientes à realização da distribuição de rendimentos por conta de uma série de fatores, que incluem: **(a)** o estágio inicial de construção de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe Investida que eventualmente venham a compor a carteira da Classe Investida; **(b)** a carência no pagamento de juros dos valores mobiliários que integrem a carteira da Classe ou da Classe Investida; ou **(c)** a não distribuição de dividendos por sociedades investidas pela Classe Investida, tendo em vista os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário por potenciais compradores.
- (xi) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação:** Alterações nas regras tributárias ou na sua interpretação e aplicação podem resultar em aumento da carga tributária incidente sobre investimentos em fundos imobiliários e o tratamento fiscal dos Cotistas. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (a) eventual extinção de incentivos fiscais, na forma da legislação em vigor, (b) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes, (c) criação de tributos; bem como, (d) mudanças na interpretação ou aplicação das regras tributárias em vigor por parte dos tribunais e/ou das autoridades governamentais brasileiras. Os efeitos dessas alterações, inclusive decorrentes de eventuais reformas tributárias, não podem ser quantificados, no entanto, poderão sujeitar a Classe, os Ativos Alvo, a Classe Investida, e/ou os Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis à Classe, aos Ativos Alvo, à Classe Investida e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas, o que poderá impactar os resultados dos investimentos e, consequentemente, da Classe e a rentabilidade das Cotas.

O artigo 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário têm sua tributação equiparada à tributação das pessoas jurídicas quando aplicarem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo. Existe a possibilidade de que a Receita Federal do Brasil tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo ou da Classe Investida como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo ou pela Classe Investida. Nessas hipóteses, o Fundo ou a Classe Investida passaria a sofrer a incidência nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas (e.g., IRPJ, CSLL, PIS, COFINS), com reflexos na possível redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas.

Além disso, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo (i) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) desde que o fundo possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e (iii) desde que o cotista pessoa física titular de cotas não detenha 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, com determinadas exceções expressamente listadas, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Importante ainda destacar que diferentes projetos de lei em andamento no Congresso Nacional que visam alterar as regras tributárias atuais. O Governo Federal também poderá alterar as regras tributárias por meio de medidas provisórias. Recomendamos, assim, que seja realizado o acompanhamento dessas discussões e eventual impacto nos investimentos na Classe, nos Ativos Alvo, na Classe Investida e/ou aplicável os Cotistas.

- (xii) **Risco regulatório:** Eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou das leis aplicáveis ao Fundo, à Classe, a Classe Investida e/ou aos seus respectivos cotistas, tanto pela CVM quanto por reguladores específicos a cada segmento de investidores, incluindo, mas não se limitando aquelas referentes a tributos e às regras e às condições de investimento, podem causar um efeito adverso relevante ao Fundo, à Classe, à Classe Investida e aos seus respectivos cotistas, como eventual impacto na precificação dos ativos financeiros e/ou na performance das posições financeiras que integram o patrimônio da Classe ou da Classe Investida, bem como a necessidade de a Classe ou a Classe Investida se desfazerem de ativos financeiros que de outra forma permaneceriam integrando a suas respectivas carteiras.
- (xiii) **Riscos de excussão de garantias:** Em caso de excussão de garantias relativas aos ativos integrantes da carteira da Classe Investida, a Classe Investida poderá se tornar proprietária de bens imóveis que integrem tais garantias. A Classe Investida, na qualidade de proprietária dos referidos imóveis, estará eventualmente sujeita ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como, sem limitação, despesas de conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas e quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situem.

Além disso, a Classe Investida estará eventualmente sujeita à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários objeto das garantias excutidas. O pagamento de tais despesas e a alocação de recursos adicionais poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas da Classe ou cotas da Classe Investida e causar efeitos adversos aos Cotistas.

III. Risco dos ativos imobiliários investidos pela Classe Investida

- (xiv) **Riscos relacionados aos ativos imobiliários investidos pela Classe Investida:** Os pagamentos relativos a ativos financeiros ou aos ativos imobiliários que integrem o patrimônio da Classe Investida, tais como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação, podem vir a se frustrar e não ser efetuados devidamente em razão de insolvência, falência, mau desempenho operacional, ou, ainda, em decorrência de diversos outros fatores imprevisíveis. Em tais casos, a Classe Investida, e consequentemente, a Classe e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação ou mesmo de mitigação de tais riscos. Além disso, caso determinada sociedade investida pela Classe Investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração de sua personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída à Classe Investida, impactando o valor das cotas da Classe Investida e as Cotas da Classe ou, ainda, resultando em patrimônio líquido negativo da Classe ou Patrimônio Líquido negativo da Classe Investida. Os investimentos da Classe Investida em ativos imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há qualquer garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco garantias de que o desempenho de cada um dos ativos imobiliários que venha a integrar a carteira da Classe Investida poderá acompanhar o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores, incluindo, sem limitação, aqueles relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender a Classe Investida no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que a Classe Investida conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou de investidor dos ativos imobiliários que integrem o seu patrimônio. No mesmo sentido, não há qualquer garantia de que a Classe Investida poderá exercer todos os seus direitos como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de sociedades investidas ou, caso a Classe Investida consiga exercer tais direitos, de que os efeitos obtidos com tal exercício serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a Classe Investida, a Classe e os Cotistas.
- (xv) **Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário:** O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários pela Classe Investida sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início à venda de imóveis, bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável, por exemplo, podem impactar negativamente os resultados dos ativos imobiliários que integrem o patrimônio da Classe Investida e, consequentemente, o resultado da Classe Investida e o resultado da Classe.
- (xvi) **Risco Imobiliário:** Os imóveis de titularidade da Classe Investida poderão, eventualmente, passar por um processo de desvalorização, ocasionado por, mas não se limitando, fatores como: **(i)** fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, **(ii)** mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos imobiliários, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, **(iii)** mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos imobiliários se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, **(iv)** alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos imobiliários, e **(v)** restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, **(vi)** a

expropriação (desapropriação) dos empreendimentos imobiliários, no todo ou em parte, em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

(xvii) Ativos imobiliários em fase de implementação. O desenvolvimento dos ativos imobiliários pela Classe Investida, diretamente pela Classe Investida, por meio das sociedades investidas ou fundos investidos da Classe Investida, enfrenta desafios e incertezas quanto à sua estratégia e ao planejamento financeiro, em decorrência das incertezas a respeito da natureza, abrangência e resultados de suas atividades futuras. Negócios novos precisam desenvolver relacionamentos comerciais bem-sucedidos, estabelecer procedimentos operacionais, implantar sistemas de gerenciamento de informações e outros sistemas, preparar suas instalações e obter licenças, bem como tomar as medidas necessárias para operar os negócios e atividades pretendidos. A estratégia de negócio, portanto, está exposta a diversos fatores, os quais podem impactar os negócios e os resultados, como eventuais atrasos na execução das obras e inauguração de novos negócios, riscos de não aprovação de projetos pelas autoridades competentes, variações do custo de obras, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. Não é possível garantir que a estratégia da Classe Investida, de sociedade investidas ou de fundos investidos da Classe Investida será integral e eficazmente realizada, bem como, se realizada, que trará os benefícios esperados. Em consequência, é possível que o Classe Investida, suas sociedades investidas e fundos investidos não sejam bem-sucedidos na implementação de suas estratégias comerciais ou no desenvolvimento de suas operações tal como planejado, de forma que as suas respectivas condições financeiras, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de emissão das sociedades investidas e dos fundos investidos pela Classe Investida e, em última análise, da Classe, podem ser afetados de forma negativa, o que poderá causar efeitos adversos na rentabilidade das Cotas e nos retornos dos Cotistas.

(xviii) Custos não previstos e atrasos. As atividades da Classe Investida, de sociedades investidas e de fundos investidos pela Classe Investida envolvem, ou podem envolver, o desenvolvimento de projetos e a construção de imóveis. Dentre os principais riscos relacionados aos projetos, ressalta-se a duração dos trâmites internos das prefeituras e órgão públicos competentes para a emissão de alvarás e licenças aplicáveis, a necessidade de regularização das áreas dos imóveis e de eventuais pendências a eles relacionadas, possibilidade de exigências formuladas pelos órgãos envolvidos que demandem tempo para sua execução e cumprimento, possibilidade de alterações na lei de zoneamento e/ou no plano diretor estratégico aplicável e/ou no código de obras municipal que impossibilitem as construções e/ou reformas inicialmente previstas, ocorrência de custos acima do orçado, disponibilidade de CEPACs suficientes para desenvolvimento de projetos localizados em regiões urbanas, eventual necessidade do aval dos proprietários dos imóveis locados e dos outorgantes da superfície para realização de obras nos imóveis, e, conseqüentemente, o não cumprimento dos prazos de entrega e conclusão dos projetos. Com relação aos principais riscos relativos à construção, além dos riscos relacionados ao construtor contratado para a realização de tais obras, há o risco de atrasos no cronograma e aumento de custos decorrentes de greves, paralisações, falta de mão de obra, insumos e materiais e a ocorrência de outros eventos de força maior e casos fortuitos que podem afetar o prazo de entrega e o orçamento da construção. Tais riscos podem resultar na possibilidade de a Classe Investida, sociedades investidas e/ou fundos investidos pela Classe Investida terem que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado, alterar projetos e/ou de incorrerem em atraso no início de geração de receitas de aluguel e vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar os negócios e resultados operacionais de forma negativa, impactando os resultados da Classe e da Classe Investida.

(xix) Risco do construtor: As construtoras dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Classe Investida podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seus portfólios comerciais e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos

relativos aos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Classe Investida, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Além disso, tais dificuldades poderão afetar negativamente sua capacidade de garantir defeitos de construção que venham a ser identificados após a entrega das obras. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que poderá causar efeitos adversos na rentabilidade das cotas da Classe Investida, das Cotas da Classe e nos retornos dos Cotistas.

- (xx) Risco de vacância.** Caso a Classe Investida não seja capaz de realizar o desinvestimento dos ativos de sua carteira e/ou caso a Gestora decida buscar potenciais locatários para os imóveis da Classe Investida, a Classe Investida poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe Investida e da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos ativos imobiliários da Classe Investida. Adicionalmente, em caso de vacância, os custos a serem despendidos com o pagamento de tributos e outras despesas relacionadas aos ativos imobiliários da Classe Investida (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade da Classe Investida e da Classe.
- (xxi) Exposição associada à locação e venda de imóveis.** As condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como oferta de espaços para locação de imóveis logísticos, expectativa de retorno sobre os investimentos imobiliários e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários da Classe Investida, podem afetar a expectativa de rentabilidade da Classe Investida e da Classe. O excesso de oferta de imóveis para locação ou falta de interesse por parte de potenciais locatários nos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Classe Investida pode resultar em aumento da vacância e/ou redução dos valores de locação praticados em tais imóveis, o que pode afetar negativamente a rentabilidade dos investimentos realizados e o preço de venda desses imóveis. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual alienação dos ativos imobiliários que integram o patrimônio da Classe Investida, reduzindo a expectativa de retorno dos investimentos realizados. Além disso, o retorno esperado dos ativos imobiliários pode ser afetado em função de **(i)** tributos e tarifas públicas; e **(ii)** interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Em qualquer dos casos descritos acima, a Classe Investida e, conseqüentemente, a Classe poderão sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas da Classe poderão ter sua rentabilidade reduzida.
- (xxii) Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com a Classe Investida e/ou com ativos por ela investidos:** A rentabilidade da Classe e da Classe Investida pode depender, direta ou indiretamente, da capacidade de pagamento dos locatários dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe Investida e/ou de ativos por ela investidos, conforme o caso. Se houver inadimplência em tais pagamentos, a Classe Investida, a Classe e os Cotistas da Classe poderão ser prejudicados.
- (xxiii) Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação.** A Classe Investida e os fundos por ela investidos poderão ter nas suas carteiras de investimentos imóveis que sejam alugados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos cotistas. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas da Classe Investida e de fundos por ela investidos, impactando os resultados da Classe.
- (xxiv) Risco de reclamações de terceiros:** Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito regular de suas atividades, a Classe Investida, fundos investidos e/ou sociedades investidas pela Classe Investida, conforme o caso, poderão responder a uma série de processos administrativos ou judiciais relacionados a tais ativos, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário da Classe Investida e, conseqüentemente, da Classe Investida e da Classe.

(xxv) Risco da aplicação da Lei Federal nº 8.245/1991. Os contratos de locação de imóveis urbanos de caráter não residencial são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1981, conforme alterada (Lei de Locação), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória. Para a proposição da ação renovatória é necessário que **(i)** o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), **(ii)** o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, **(iii)** o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e **(iv)** a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor. Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: **(i)** caso o proprietário decida não renovar a locação, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e **(ii)** na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, a Classe Investida está sujeita a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis da Classe Investida. Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, direito de preferência, cláusula de vigência, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual.

(xxvi) Riscos ambientais: Há o risco de que ocorram diversos problemas ambientais nos ativos imobiliários da Classe Investida que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pela Classe Investida, como contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou aqueles decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando, assim, na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários que venham a ser afetados por tais eventos. A verificação de qualquer desses eventos, que estão fora do controle da Classe Investida e de seus prestadores de serviços, poderá impactar negativamente a rentabilidade dos ativos imobiliários e, conseqüentemente, da Classe Investida e da Classe.

(xxvii) Risco de desapropriação: Há a possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis relacionados a ativos imobiliários que integrem direta ou indiretamente o patrimônio da Classe Investida, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender a finalidades de utilidade e de interesse públicos diversas, o que pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Classe Investida e da Classe.

(xxviii) Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que venham a compor o patrimônio da Classe Investida, os recursos obtidos pelas coberturas dos seguros existentes dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da respectiva apólice, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais de tais apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Classe Investida poderá não ser capaz de recuperar a perda do ativo em questão. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Classe Investida e da Classe.

(xxix) Riscos de desvalorização dos ativos imobiliários da Classe Investida e condições externas: O valor dos ativos imobiliários da Classe Investida está sujeito a condições sobre as quais a Classe Investida e seus prestadores de serviços não têm controle e tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos ativos imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe Investida de forma direta ou indireta e, conseqüentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores diretos e

indiretos, conforme o caso. Dessa forma, é possível que ocorra desvalorização do valor das cotas da Classe Investida e do seu respectivo retorno, impactando a Classe.

(xxx) Risco de derivativos: A Classe e a Classe Investida poderão contratar derivativos e utilizar técnicas de *hedge* (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais, nos termos previstos na Política de Investimento e na política de investimento da Classe Investida. Embora possam, eventualmente, reduzir determinados riscos, essas operações podem gerar outros riscos, inclusive de maior gravidade. Assim sendo, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio, dentre outros fatores, podem resultar em um pior desempenho em geral para a Classe e para a Classe Investida em comparação ao cenário em que tais derivativos e operações de *hedge* não tivessem sido contratados.

(xxxi) Risco de descontinuidade: A Assembleia Especial de Cotistas e a assembleia de cotistas da Classe Investida poderá optar pela liquidação antecipada da Classe e da Classe Investida, respectivamente, nos termos previstos no Anexo I, no regulamento da Classe Investida e nas disposições regulatórias aplicáveis. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não ser capazes de reinvestir os recursos que esperavam investir na Classe ou, ainda, receber a remuneração que esperavam ser proporcionada pela Classe. A Classe ou seus prestadores de serviços não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação da Classe ou da Classe Investida.

(xxxii) Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento da Classe Investida em ativos imobiliários: Considerando que a Classe Investida poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos financeiros que integrem o seu patrimônio a terceiros, visando à antecipação de recursos, existe o risco de os recursos obtidos com a antecipação serem utilizados para reinvestimento da Classe Investida em ativos imobiliários e a renda obtida com a realização de tal reinvestimento resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto da antecipação, o que diminuiria os ganhos da Classe Investida e, conseqüentemente, da Classe. Além disso, caso se decida pela realização de amortização das cotas da Classe Investida com base nos recursos recebidos, existe o risco de se verificar impacto negativo no preço de negociação das cotas da Classe Investida, assim como na rentabilidade esperada pelo cotista da Classe Investida, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela de cotas amortizada.

(xxxiii) Risco de conflito de interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe ou a Classe Investida e a Administradora e/ou entre a Classe ou a Classe Investida e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Especial de Cotistas e da assembleia de cotistas da Classe Investida, nos termos do Regulamento e do regulamento da Classe Investida, respectivamente, e das disposições regulatórias aplicáveis. Adicionalmente, a Classe Investida poderão contar com prestadores de serviços e poderá adquirir ativos de emissão de empresas que sejam do mesmo grupo econômico ou de outros fundos de investimento geridos pela Gestora. Essa relação societária poderá acarretar potencial conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas pela Classe Investida.

* * *