Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

securities services

Categoria / Tipo:
FII

REGULAMENTO
DO
XP OFFICE PRIME II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO XP OFFICE PRIME II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo")		
Prazo de Duração:	**Classes:**	**Término | Exercício Social:**
5 (cinco) anos contados da data da primeira integralização das cotas do Fundo, prorrogáveis por até 2 (dois) períodos adicionais de 1 (um) ano cada, a exclusivo critério da Gestora, independentemente de deliberação da Assembleia de Cotistas ("Prazo de Duração")	Classe Única	Duração de 12 (doze) meses, encerrando no último Dia Útil do mês de junho.

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	No âmbito de cada oferta, o Fundo poderá contratar distribuidores devidamente autorizados pela CVM, nos termos da regulamentação aplicável

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"), desde que a nova classe seja constituída para receber novas aplicações, ou seja, sem envolver qualquer transferência de cotistas, patrimônio, direitos e obrigações que pertençam à Classe nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e do Ofício-Circular Conjunto nº 2/2024/CVM/SIN/SSE.

C. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

I. A Gestora e a Administradora (quando referidas em conjunto, "Prestadores de Serviços Essenciais"), o custodiante e o escriturador das Cotas, indicados no item A acima ("Custodiante" e "Escriturador", respectivamente), e os demais prestadores de serviços contratados respondem perante a CVM, os titulares

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

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.

II. Cada Prestador de Serviços Essenciais responderá, individualmente, somente pelas perdas ou prejuízos que sejam resultantes de comprovado dolo de sua parte nas respectivas esferas de atuação, comprovados através de sentença terminativa da qual não haja possibilidade de recurso, inexistindo, portanto, qualquer solidariedade entre os Prestadores de Serviços Essenciais. Caso quaisquer reivindicações, responsabilidades, julgamentos, despesas, perdas e danos (incluindo, entre outros, quaisquer valores relativos a decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de qualquer possível processo judicial futuro, procedimento arbitral ou administrativo, as "Demandas") reclamadas por terceiros sejam suportadas ou incorridas pela Administradora ou pela Gestora ou quaisquer de suas partes relacionadas, o Fundo deverá indenizá-las e reembolsá-las, desde que: **(i)** tais Demandas sejam decorrentes de atos ou fatos atribuíveis ao Fundo ou aos Cotistas, e **(ii)** tais Demandas não tenham surgido unicamente como resultado da violação com dolo da legislação, das normas editadas pela CVM aplicáveis ao Fundo ou deste Regulamento.

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, consequentemente, 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, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite de cada uma das taxas, observado o disposto no item F do Regulamento e nas regras de remuneração previstas no Anexo I deste Regulamento.

II. A remuneração que será devida pela Classe pela prestação dos serviços de administração da Classe, gestão da carteira da Classe e custódia qualificada dos ativos integrantes da carteira da Classe será calculada de acordo com o disposto no Anexo I deste Regulamento, conforme o caso.

III. A Taxa Global (conforme abaixo definida) não inclui 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.

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

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 de Cotistas e Assembleia Especial de Cotistas (conforme definidas abaixo);

(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;

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

(xx) Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa Máxima de Custódia;

(xxi) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(xxii) gastos necessários à construção, desenvolvimento, reforma, manutenção, conservação, gestão, administração, locação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou da Classe e/ou quaisquer outros custos e despesas relacionadas e/ou necessárias para implementação das referidas atividades, como por exemplo, assessorias, consultorias, corretoras, gerenciadoras, empresas especializadas, dentre outras; 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. Caso venham a ser constituídas novas classes, eventuais encargos que recaiam sobre o Fundo deverão ser rateados entre as classes, conforme aplicável, com base nos respectivos patrimônios líquidos, 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 Cotas poderão estabelecer um custo unitário de distribuição por Cota que será arcado pelo Cotista ingressante e não comporá o Patrimônio Líquido (conforme definido abaixo).

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 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;

(iv) a alteração da Parte Geral deste Regulamento, ressalvado o disposto no Artigo 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175; e

(v) alteração de matérias relacionadas à Taxa Global e 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.

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

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, ou de necessidade de adaptação do Regulamento em virtude de alterações à Resolução CVM 175, incluindo seu Anexo Normativo III; **(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.1 acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas e a alteração referida no inciso (iii) do item I.1 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, os Cotistas terão o prazo mínimo previsto no item "G.II" acima, 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. As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iii), (iv) e (v) do item I acima dependem da aprovação pelo quórum qualificado previsto no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, conforme alterada de tempos em tempos, que nesta data corresponde à 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.3. 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

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

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

V.4. 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 com a 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) do item VI.1 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.

VI.2. A vedação prevista no item VI.1 não se aplica quando estas pessoas forem os únicos Cotistas do Fundo, da Classe, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo ou da Classe 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. PARA MAIORES INFORMAÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO APLICÁVEIS AO FUNDO E À CLASSE, OS COTISTAS DEVERÃO CONSULTAR O INFORME ANUAL DO FUNDO ELABORADO NOS TERMOS DO SUPLEMENTO K DA RESOLUÇÃO CVM 175, BEM COMO OS PROSPECTOS DAS RESPECTIVAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO.

III. Os serviços são prestados ao Fundo e à Classe 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 e a Classe 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 a regulamentação em vigor.

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

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

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.

VII. O Fundo e a Classe 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.

I. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO

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 a regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

II. Regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira de fundos de investimentos são isentos de Imposto de Renda ("IR").

III. Como a política de investimento da Classe destina-se a aplicar recursos preferencialmente para a aquisição dos Ativos Imobiliários referenciados no item "Objeto da Classe e Política de Investimento", o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes: (i) Letras Hipotecárias (LH), (ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), (iii) Letras de Crédito Imobiliário (LCI); e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ("FII") e de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais ("FIAGRO"), quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, na forma do disposto no artigo 16-A da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668/93"), pela Lei n° 12.024/09.

IV. Contudo, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável não excluídas da tributação 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.

V. No caso do IRRF incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, este poderá ser compensado com o IRRF devido pelo Fundo, quando da distribuição aos Cotistas de rendimentos e ganhos de capital, proporcionalmente à participação do Cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção mencionada nos próximos tópicos desta seção. O valor não compensado em relação aos rendimentos e ganhos de capital atribuídos aos Cotistas isentos será considerado tributação exclusiva na fonte e, portanto, definitiva para o Fundo.

VI. Os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliários por outros fundos de investimento imobiliários poderão estar sujeitos à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento), sendo certo que esse tema está ainda em discussão no judiciário, como pode ser observado em relação a1ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, que referendou tal entendimento ao analisar o REsp nº 2.177.594/SP e o REsp nº 2.211.684/SP, ambos julgados em 1º de setembro de 2026, contudo ainda pendentes de trânsito em julgado.

VII. 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 ("Lei 9.779/99").

VIII. Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau, conforme parágrafo

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

único do art. 2º da Lei 9.779/99. Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

IX. 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 à negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

X. 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. IMPOSTO DE RENDA DOS COTISTAS

Cotista residente no Brasil para fins fiscais.

I. Os ganhos auferidos na cessão, alienação, amortização e no resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo, sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("Instrução RFB 1.585"), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

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

ii. **Beneficiário pessoa jurídica**: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

II. Na distribuição de rendimentos ou no resgate de Cotas, o IR incidente será retido na fonte, enquanto na cessão ou alienação das Cotas, deverá ser recolhido pelo próprio Cotista, conforme as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável.

III. Nos termos do artigo 3º, inciso III e § 1º, da Lei nº 11.033/04, o Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: **(i)** esse Cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(ii)** esse Cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º, parágrafo único do artigo 2º da Lei 9.779/99, seja titular de Cotas que representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhes confiram direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(iii)** a negociação de Cotas seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e **(iv)** as Cotas sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas. Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução RFB 1.585, a verificação das condições para a referida isenção do IR será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

IV. O IR sobre distribuição de rendimentos ou ganhos do Fundo, bem como o IR incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas, serão considerados: **(i)** definitivo, no caso de investidores pessoas físicas; e **(ii)** antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL").

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

V. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

VI. Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Cotista Não Residente no Brasil para fins fiscais.

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

II. Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida ("JTF"); e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos em regulamentação pelo Conselho Monetário Nacional ("CMN"). Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar isentos de tributação. Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

III. Ademais, de acordo com o atual entendimento da RFB sobre o tema, conforme artigo 85, § 4º, da Instrução RFB 1.585, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em JTF, são isentos de tributação pelo IR, conforme as mesmas regras anteriormente descritas para Cotistas pessoas físicas residentes no Brasil.

IV. Caso o Fundo não atenda aos requisitos acima, o investidor estrangeiro será tributado à alíquota de 15% (quinze por cento), ou em 20% (vinte por cento) se estiver em JTF e/ou não realize o investimento conforme regulamentação pelo CMN.

V. Considera-se JTF para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), assim como o país ou dependência cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

VI. Nesse contexto, a Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 ("Lei nº 11.727/08") acrescentou o conceito de "regime fiscal privilegiado" para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

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

K. IOF/TÍTULOS

I. Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("Regulamento IOF"), as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do Imposto sobre Operações Financeiras incidente sobre operações relativas a títulos ou valores mobiliários ("IOF/Títulos"), mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

II. Não obstante a alíquota zero acima, nos termos dos artigos 29 e 30 do Regulamento IOF, aplica-se a alíquota de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas do Fundo, observados os limites de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou de (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

III. Adicionalmente, o IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor da aquisição, resgate, cessão ou repactuação de títulos e valores mobiliários, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Regulamento IOF, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Regulamento IOF, a depender do prazo do investimento. Atualmente, somente haverá incidência de IOF no caso das hipóteses mencionadas acima ocorrerem antes de 30 (trinta) dias contados a partir da data do investimento no Fundo.

IV. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

L. IOF/CÂMBIO

I. As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do Imposto sobre Operações Financeiras incidente sobre operações de câmbio ("IOF/Câmbio"), conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Regulamento IOF. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Regulamento IOF.

II. Vale ressaltar que o Poder Executivo está autorizado a elevar, a qualquer tempo, a alíquota do IOF/Câmbio até o limite de 25% (vinte e cinco por cento).

M. PIS/COFINS E IBS/CBS

I. Os rendimentos e ganhos produzidos pelo Fundo e auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa sujeitam-se à Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") às alíquotas respectivas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento) conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do PIS e da COFINS.

II. A partir de 1° de janeiro de 2027, a Contribuição ao PIS e a COFINS serão substituídas pela Contribuição sobre Bens e Serviços ("CBS"), conforme determina a Emenda Constitucional n° 132, de 20 de dezembro de

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

2023 ("EC 132"). A partir dessas alterações ao sistema tributário, os rendimentos financeiros e os ganhos com títulos e valores mobiliários auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras não sofrerão, em regra, a incidência da CBS, nos termos do art. 6°, incisos V e VII, da Lei Complementar n° 214, de 16 de janeiro de 2025 ("LC 214"). Tais previsões serão igualmente aplicáveis ao Imposto sobre Bens e Serviços ("IBS"), o qual entrará em vigor de forma escalonada a partir de 1° de janeiro de 2029, como previsto pela EC 132. Apesar dessas disposições, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais quanto à possibilidade da não incidência de IBS e de CBS sobre seus rendimentos financeiros e ganhos oriundos de operações com títulos e valores mobiliários.

III. Por sua vez, as instituições financeiras em geral estarão, via de regra, sujeitas à incidência de IBS e de CBS sobre os seus rendimentos financeiros e ganhos com títulos e valores mobiliários, mediante a aplicação da sistemática de regime específico de incidência desses tributos, conforme previsto, não exaustivamente, nos arts. 182 a 184 da LC 214, nos arts. 269 a 272 da Resolução CGIBS n° 6, de 30 de abril de 2026 e nos arts. 269 a 272 do Decreto n° 12.955, de 29 de abril de 2026.

IV. Além disso, existe a possibilidade de pessoas jurídicas não-financeiras serem compelidas ao recolhimento de IBS e de CBS sobre rendimentos financeiros e ganhos com títulos e valores mobiliários. O art. 183, §2°, II, da LC 214, determina que poderão se enquadrar no regime específico de incidência do IBS e da CBS, aplicável às instituições financeiras, os fornecedores que prestem serviço financeiro (i) no desenvolvimento de atividade econômica; (ii) de modo habitual ou em volume que caracterize atividade econômica; ou (iii) de forma profissional, ainda que a profissão não seja regulamentada.

V. Pelos motivos expostos acima, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais quanto à possibilidade de incidência de IBS e de CBS sobre os rendimentos financeiros e ganhos oriundos de operações com títulos e valores mobiliários relacionados ao Fundo.

VI. Os fundos de investimento não serão, como regra, contribuintes do IBS e da CBS, em razão do disposto no art. 26, V, da LC 214, com a redação dada pela Lei Complementar n° 227, de 13 de janeiro de 2026. Não obstante, o §5°-A do mesmo art. 26 da LC 214 demanda o preenchimento de requisitos a fim de que os FIIs não sejam considerados contribuintes do IBS e da CBS.

VII. Os FIIs que realizem operações com bens imóveis, inclusive operações com direitos reais sobre bens imóveis, não serão contribuintes do IBS e da CBS, desde que, cumulativamente:

- **i.** tenham suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado e possuam, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e
- **ii.** não possuam:
  - **a)** cotista pessoa física titular de cotas que representem 20% (vinte por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos FII ou pelos FIAGRO, ou ainda cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 20% (vinte por cento) do total de rendimentos;
  - **b)** conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, assim entendidos os parentes até segundo grau, titulares de cotas que representem 40% (quarenta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos FII ou pelos FIAGRO, ou ainda cujas cotas lhes deem direito ao recebimento de rendimento superior a 40% (quarenta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo;
  - **c)** cotistas pessoas jurídicas que, isoladamente ou em conjunto com cotistas que sejam seu sócio controlador ou suas controladas e coligadas, detenham mais de 50% (cinquenta por cento) das cotas do fundo, exceto quando o cotista for entidade fechada de previdência.

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

VIII. Adicionalmente, mesmo que não atendam às condições estabelecidas acima, não serão contribuintes do IBS e da CBS os FII cujas cotas sejam detidas, direta ou indiretamente, em mais de 95% (noventa e cinco por cento), pelas seguintes entidades, alternativamente:

i. FII ou FIAGRO que atenda às condições i. e ii. acima;

ii. Fundo de investimento constituído no Brasil exclusivamente para acolher recursos de planos de benefícios de previdência complementar e de planos de seguros de pessoas, regulados e fiscalizados pelos órgãos governamentais competentes;

iii. Entidades de previdência e fundos de pensão no Brasil, regulados e fiscalizados pelos órgãos governamentais competentes; ou

iv. Fundo de investimento que, embora não constituído como FII ou FIAGRO, atenda às condições i. e ii. acima.

IX. Finalmente, não serão contribuintes do IBS e da CBS os demais fundos de investimento cujo patrimônio seja constituído exclusivamente por aplicações em participações societárias, certificados, direitos, títulos, valores mobiliários e demais ativos financeiros permitidos pela CVM, observadas as demais disposições da LC 214.

N. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

I. Serviço de Atendimento ao Cotista ("SAC"). Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo e a Classe ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do SAC, mediante correspondência enviada à sede da Administradora, localizada na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22.250-911, na cidade e Estado do Rio de Janeiro, por meio do website para o seguinte endereço eletrônico https://atendimento.xpi.com.br/ ou por meio do telefone 0800-77-20202.

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. O Anexo I constituirá parte integrante e inseparável deste Regulamento e obrigará 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.

V. Definição de "Dia Útil". Para todos os fins deste Regulamento, entende-se por Dia Útil qualquer dia exceto: **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais; e **(ii)** aqueles sem expediente na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3" ou "Balcão B3"). Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

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 por elas celebrado ("Acordo Operacional") e na regulamentação aplicável.

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

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

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, **(a)** prestar fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de coobrigação, nos termos do Artigo 113, IV c/c Artigo 86, §1º, ambos da Resolução CVM 175, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas e/ou Assembleia Especial de Cotistas, exceto no caso de Classes destinadas ao público em geral, caso em que será necessária autorização prévia pela Assembleia Geral de Cotistas e/ou Assembleia Especial de Cotistas para a realização de tais operações; e **(b)** constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, relativamente a operações relacionadas à carteira da Classe, nos termos do Artigo 32, V, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas e/ou Assembleia Especial de Cotistas.

* * *

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

ANEXO I

Classe Única de Responsabilidade Limitada do XP Office Prime II Fundo de Investimento Imobiliário		
Público-Alvo da Classe: A Classe é destinada a investidores em geral.	**Condomínio:** Fechado	**Prazo de Duração:** 5 (cinco) anos contados da data da primeira integralização das cotas do Fundo, prorrogáveis por até 2 (dois) períodos adicionais de 1 (um) ano cada, a exclusivo critério da Gestora, independentemente de deliberação da Assembleia de Cotistas.
Responsabilidade dos Cotistas: Limitada	**Classe:** Única	**Término | Exercício Social:** Duração de 12 (doze) meses, encerrando no último Dia Útil do mês de junho

A. OBJETO DA CLASSE E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

I. Objetivo: A Classe tem por objetivo gerar ganho de capital e a obtenção de renda, por meio da aplicação de, no mínimo, 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido (conforme abaixo definido) em Ativos Imobiliários (conforme definido abaixo) voltados primordialmente para operações de lajes corporativas, incluindo imóveis ou empreendimentos imobiliários prontos ou em construção, para o ganho de capital obtido com a compra e venda de Ativos Imobiliários ou de quaisquer direitos reais sobre os imóveis, ou, ainda, para obtenção de renda decorrente de tais ativos. A Classe poderá, ainda, realizar reformas ou benfeitorias em imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

II. Política de Investimento. O objetivo da Classe previsto no item "I", acima, será realizado, nos termos da política de investimento da Classe ("Política de Investimento"), por meio da alocação nos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários"): (i) direitos reais sobre bens imóveis, em sua integralidade ou fração ideal, os quais incluem mas não se limitam a (a) incorporações e empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, de lajes corporativas localizadas em áreas urbanas ou não; (b) outros imóveis onde se possa desenvolver operações de lajes corporativas, seja direta ou indiretamente por meio de ações e/ou quotas de Sociedades de Propósito Específico cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, com a finalidade de venda, locação (típica ou atípica *built to suit*), retrovenda, permuta, arrendamento ou exploração do direito de superfície, podendo ainda negociar ou ceder quaisquer direitos decorrentes dessas atividades, dentre outras modalidades admitidas pela legislação em vigor, (ii) ações de companhia aberta ou fechada, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, e que estejam alinhados com o objetivo de investimento da Classe, (iii) certificados de potencial adicional de construção (CEPAC) emitidos com base na Resolução da CVM n° 84 de 30 de março de 2022, conforme alterada, (iv) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, geridos ou não pela Gestora, e que estejam alinhados com o objetivo de investimento da Classe, (v) cotas de emissão de outros fundos de investimento imobiliário geridos ou não pela Gestora, e que estejam alinhados com o objetivo de

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

investimento da Classe, (vi) certificados de recebíveis imobiliários, (vii) cotas sênior de fundos de investimento em direitos creditórios com responsabilidade limitada, classificados como de baixo risco de crédito por agência classificadora de risco registrada na CVM ou por ela reconhecida, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, desde que suas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e que estejam alinhados com o objetivo de investimento da Classe, e (viii) letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e letras imobiliárias garantidas.

III. A Classe poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

IV. A Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários que estejam localizados em todo o território brasileiro.

V. Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados 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.

VI. Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o item V acima não se aplicam aos investimentos previstos nos incisos (iv), (v), (vi) e (vii) do item II acima.

VII. A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe ("Patrimônio Líquido") que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários deverá ser aplicada 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 (sendo os ativos referidos nos incisos (i) e (ii) acima, em conjunto, os "Ativos Financeiros").

VIII. A Classe investirá nos Ativos Imobiliários e poderá destinar até o limite de 100% (cem por cento) de seu capital subscrito em um mesmo Ativo Imobiliário, desde que a política de investimento e o objetivo da Classe sejam observados.

IX. Nos termos previstos na Lei 8.668/93, 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.

IX.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.

IX.2. Os bens e direitos integrantes do Patrimônio Líquido, em especial os imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da Administradora, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da Administradora.

X. 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 Imobiliários 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.

XI. No primeiro Dia Útil do 5º (quinto) ano a contar do início da Classe, começará o "Período de Desinvestimento", podendo (i) seu término ser prorrogado por até 2 (dois) períodos adicionais de 1 (um) ano

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

cada, conforme orientação da Gestora a seu exclusivo critério, independentemente de deliberação da Assembleia de Cotistas, ou (ii) seu início antecipado, conforme orientação da Gestora a seu exclusivo critério. Contudo, a qualquer momento, a Gestora poderá realizar a venda dos Ativos Imobiliários.

XII. É vedado o investimento da Classe em cotas de fundos de investimento financeiro ("FIFs") e de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento financeiro ("FICs") de outros FIFs destinadas a investidores profissionais.

XIII. Coinvestimento. A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, sempre que achar conveniente, observada a regulamentação aplicável, oferecer eventuais oportunidades de coinvestimento nos Ativos Imobiliários 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 Imobiliários.

B. COTAS

I. O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas da Classe, com subclasse única, as quais correspondem a frações ideais do patrimônio e possuem forma escritural e nominativa.

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.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 inicialmente até 15.000.000 (quinze milhões) de Cotas, com valor de R$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de até R$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais), podendo a quantidade de Cotas inicialmente ofertada ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), nos termos do artigo 50 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, mediante a emissão de até 3.750.000 (três milhões, setecentas e cinquenta mil) Cotas adicionais, perfazendo o montante adicional de até R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais), e observado o montante mínimo da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe correspondente a 9.000.000 (nove milhões) de Cotas e equivalente a R$ 900.000.000,00 (novecentos milhões de reais). O montante e as demais características da 1ª (primeira) emissão de Cotas foram aprovados em ato conjunto da Administradora e da Gestora.

I.3.1. 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, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas, conjuntamente, ao montante máximo de R$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais) ("Capital Autorizado"). Na hipótese de emissão de novas Cotas nos termos do item I.3.1, 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,

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

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.4. Sem prejuízo do disposto no item I.3.1, 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.4.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas por deliberação dos Cotistas, nos termos do item I.4, o preço de emissão de novas Cotas também deverá ser deliberado pelos Cotistas no âmbito da respectiva Assembleia Especial de Cotistas.

I.4.2. Será concedido direito de preferência aos Cotistas da Classe para a subscrição de Cotas em emissões de novas Cotas da Classe nos termos dos itens I.3.1 e I.4 acima.

II. As Cotas da Classe serão integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizados pelo Banco Central do Brasil, na conta de titularidade da Classe.

III. 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.

IV. As Cotas serão depositadas **(i)** para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos; e **(ii)** para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos, ambos administrados pelo Balcão B3.

V. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

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 8.668/93 e do Ofício-Circular 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 10º (décimo) 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, para o alcance de 95% (noventa e cinco por cento), que não tenha sido ainda distribuído como antecipação será pago no 10º (décimo) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto de cada ano, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

III. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Cotistas nos termos deste 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.

IV. 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

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

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.

V. Fica certo e ajustado que uma vez cumprido o mínimo obrigatório a que se refere o item I acima, a Administradora e a Gestora poderão dar destinação de acordo com o que melhor convier para a Classe, inclusive podendo posteriormente distribuir na forma de rendimentos tal excedente.

VI. A Administradora poderá, ainda, formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco 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.

VII. Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio do Balcão B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas, mesmo que algum cotista se encontre inadimplente.

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

D. TAXAS E OUTROS ENCARGOS

I. Transparência Informacional. Em linha com o Ofício-Circular nº 3/2024/CVM/SIN, o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN e com as Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, o presente Anexo informa a Taxa Global.

II. Nos termos do Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SIN, a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão poderão ser reajustadas durante o Prazo de Duração da Classe entre os Prestadores de Serviços Essenciais e, se aplicável, o distribuidor das Cotas, desde que sem aumento para os Cotistas, por meio de ato conjunto dos Prestadores de Serviços Essenciais.

III. Em atenção ao disposto na Resolução CVM 175, a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão **(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 os fundos investidos que não estão incluídos no inciso (i) acima, observado que suas taxas de administração e taxa de gestão serão incorporadas nas taxas máximas da Classe.

Taxa Global

I. A presente Classe pagará aos prestadores de serviços o montante total e somado constante na tabela descrita abaixo, conforme aplicável. Para consultar as taxas segregadas dos prestadores de serviços em relação à Taxa Global, deverão acessar a Plataforma de Transparência de Taxas mantidas pela ANBIMA no endereço www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos.

II. A Classe está sujeita à taxa global de 1,20% (um inteiro e vinte centésimos por cento) ao ano sobre valor contábil do patrimônio líquido da Classe ("Taxa Global"), para pagamento da remuneração devida à Administradora, observada a remuneração mínima mensal da Administradora de R$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais) ("Taxa de Administração"), à Gestora ("Taxa de Gestão") e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à Classe ("Taxa Máxima de Distribuição").

Taxa Máxima de Custódia, Controladoria e Escrituração

Pelos serviços de custódia da Classe, o Fundo pagará ao Custodiante, mensalmente, às taxas percentuais previstas abaixo, observado o valor mínimo mensal de R$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) ("Taxa Máxima de Custódia"):

(a) 0,060% ao ano incidente sobre o Patrimônio Líquido, caso o Patrimônio Líquido seja igual ou inferior a R$ 150.000.000,00;

(b) 0,045% ao ano incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido que seja superior a R$ 150.000.000,01 e igual ou inferior a R$ 300.000.000,00; e

(c) 0,030% ao ano incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido que seja superior a R$ 300.000.000,01.

Taxa Máxima de Distribuição

Em linha com o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN, considerando que no âmbito da operacionalização da Classe prestadores de serviço de distribuição de Cotas serão contratados e remunerados de forma contínua pela prestação de serviço relacionado ao mecanismo de distribuição por conta e ordem, a Gestora prevê a Taxa Máxima de Distribuição na Plataforma de Transparência de Taxas da ANBIMA**.**

Taxa de Performance

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

Não será cobrada taxa de performance.	
Taxa de Entrada	**Taxa de Saída**
Não aplicável.	Não aplicável.

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;

(iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;

(v) a alteração deste Anexo I, ressalvado o disposto no Artigo 52 da Resolução CVM 175;

(vi) o plano de resolução de Patrimônio Líquido negativo da Classe, nos termos do Artigo 122 da Resolução CVM 175;

(vii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;

(viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;

(ix) 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;

(x) 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;

(xi) alteração de matérias relacionadas à Taxa Global, exceto quando a alteração a envolver a redução das referidas taxas, nos termos do inciso III, do Artigo 52 da Resolução CVM 175;

(xii) 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;

(xiii) a alteração do Prazo de Duração da Classe, ressalvadas as prorrogações por até 2 (dois) períodos adicionais de 1 (um) ano cada, a exclusivo critério da Gestora, as quais independem de deliberação da Assembleia Especial de Cotistas; e

(xiv) a alteração do mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

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

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

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

b. A deliberação relativa ao subitem (ix) do item II 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.

c. As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (v), (viii), (x) e (xi) do item II dependem da aprovação pelo quórum qualificado previsto no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, conforme alterada de tempos em tempos, que nesta data corresponde à 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.

IV. Mandato do Representante dos Cotistas. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Especial de Cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição.

V. Ausência de Direito de Reembolso de Cotistas Dissidentes. Sem prejuízo da competência privativa prevista no item II acima e do disposto no item "G.I.3" acima, nas deliberações da Assembleia de Cotistas que envolvam a incorporação, a fusão, a cisão, total ou parcial, ou a transformação envolvendo a Classe, inclusive na qualidade de incorporadora ("Reorganização"), poderá não ser assegurado aos Cotistas que dissentirem da deliberação, se abstiverem ou não comparecerem à Assembleia de Cotistas ("Cotistas Dissidentes") o direito de reembolso previsto no Artigo 119, §1º, inciso II, da Parte Geral da Resolução CVM 175, desde que, cumulativamente: (a) sejam observadas as condições e as salvaguardas estabelecidas nos itens V.1 a V.3 abaixo; (b) as Cotas e as cotas a serem atribuídas aos Cotistas em decorrência da Reorganização estejam admitidas à negociação em mercado organizado de valores mobiliários, de bolsa ou de balcão, na data da convocação da Assembleia de Cotistas; (c) a política de investimento da Classe esteja sendo observada na data da convocação da Assembleia de Cotistas; (d) a Reorganização seja realizada, de forma fundamentada, levando em consideração o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou o valor de mercado das Cotas já emitidas; e (e) tenha sido obtida dispensa específica da CVM ou exista previsão, na regulamentação aplicável, de hipótese de dispensa na qual a Reorganização e a Classe estejam enquadradas.

V.1. A possibilidade de não concessão do direito de reembolso prevista no item V acima fundamenta-se na política e na estratégia de investimento da Classe, voltadas preponderantemente à aquisição e à manutenção de Ativos Imobiliários, que são ativos de natureza ilíquida, de modo que a realização de reembolsos em prazo reduzido poderia revelar-se materialmente inviável ou implicar a alienação forçada de ativos em condições desfavoráveis, com potencial prejuízo à Classe e aos Cotistas remanescentes.

V.2. A convocação da assembleia para deliberar sobre qualquer das matérias referidas no item V acima deverá indicar expressamente: (i) a eventual não concessão do direito de reembolso aos Cotistas Dissidentes; (ii) a justificativa para a não concessão, incluindo, conforme aplicável, a sua incompatibilidade com a estratégia de investimento da Classe, baseada em ativos ilíquidos; (iii) as medidas destinadas a salvaguardar os interesses dos Cotistas Dissidentes, nos termos do item V.3 abaixo; e (iv) o enquadramento da Reorganização nas condições previstas nas alíneas (b) a (e) do item V acima, incluindo a situação do pedido de dispensa perante a CVM, bem como a possibilidade de alienação das Cotas em mercado organizado.

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

V.3. Na hipótese de não concessão do direito de reembolso aos Cotistas Dissidentes, serão adotadas medidas destinadas a salvaguardar os seus interesses, que incluirão, no mínimo: (i) a manutenção integral dos direitos econômicos e políticos inerentes às Cotas; (ii) a vedação a qualquer tratamento econômico ou informacional discriminatório em relação aos Cotistas Dissidentes; e (iii) a divulgação reforçada de informações pela Administradora e pela Gestora acerca da operação, de seus termos e de seus efeitos para os Cotistas; sem prejuízo de (iv) outras medidas que venham a ser aprovadas pela Assembleia de Cotistas ou exigidas pela regulamentação aplicável.

F. REGRAS DE MOVIMENTAÇÃO

I. Transferência de Cotas: As Cotas somente poderão ser negociadas se estiverem totalmente integralizadas, exclusivamente no Balcão B3, cabendo exclusivamente ao intermediário verificar se os adquirentes das Cotas se enquadram no público-alvo da Classe, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento, neste Anexo I e na regulamentação aplicável.

I.1. As Cotas não integralizadas não podem ser transferidas.

II. 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 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 utilizado 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 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 Bens e Direitos na Integralização de Cotas:

VI.1. É admitida a utilização de Ativos Imobiliários na integralização do valor das Cotas.

VI.2. O valor atribuído aos Ativos Imobiliários utilizados na integralização do valor das Cotas deverá ser aprovado em Assembleia Especial de Cotistas, observada a necessidade de elaboração de laudo de avaliação para a integralização de Cotas em bens e direitos, nos termos da Resolução CVM 175.

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

VI.3. A integralização do valor das Cotas em Ativos Imobiliários deverá ser realizada no prazo máximo a ser estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão de Cotas e deverá observar os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos pelo Escriturador das Cotas, sendo certo que tal integralização em bens e direitos ocorrerá fora do ambiente da B3.

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 e no respectivo documento de aceitação ou boletim de subscrição, conforme aplicável. 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; **(ii)** destituição, por deliberação da Assembleia de Cotistas; ou **(iii)** descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de investimento imobiliários.

III. As deliberações sobre a destituição ou substituição da Gestora, 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, e no caso de renúncia, 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.

V. Nas hipóteses elencadas no item II, a Gestora fará jus, na data da sua efetiva destituição ou renúncia, ao recebimento de sua parcela da Taxa Global, 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.

J. CONFLITO DE INTERESSES

I. A Administradora e a Gestora declaram que, na data deste Regulamento, não se encontram em situação de conflito de interesses, bem como manifestam sua independência nas atividades descritas neste Regulamento. Na eventualidade de se verificar qualquer hipótese de potencial conflito de interesses envolvendo a Administradora e a Gestora, em relação ao exercício de suas respectivas atividades, a Administradora e/ou a Gestora, conforme o caso, deverão convocar Assembleia de Cotistas para que os Cotistas analisem as hipóteses de conflito de interesses e aprovem ou rejeitem operações que envolvam referido conflito.

Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo | Rio de Janeiro | CEP 22.250-911
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

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

III. A Classe poderá investir parcela de seu Patrimônio Líquido não alocada em Ativos Imobiliários, nos termos deste Anexo, em Ativos Financeiros de emissão da Administradora, da Gestora, do Custodiante e/ou das suas partes relacionadas, bem como Ativos Financeiros que sejam fundos de investimento geridos e/ou administrados por tais entidades. Fica desde já estabelecido que o investimento em tais Ativos Financeiros não configurará conflito de interesses.

K. 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.

Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pela Administradora na hipótese de Patrimônio Líquido negativo da Classe.

L. 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, incluindo a possibilidade de pagamento por meio da entrega de bens, direitos e ativos integrantes da carteira da Classe; 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. O procedimento de entrega de bens e direitos integrantes da carteira da Classe aos Cotistas, no âmbito da liquidação da Classe, ocorrerá fora do ambiente administrado pelo Balcão B3.

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.

M. COMUNICAÇÕES

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

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

Cotistas, recebimento de votos em Assembleias de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe, 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: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html

N. 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, bem como os prospectos das respectivas ofertas públicas de Cotas da Classe. 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.

O. RECOMPRA DE COTAS e OPAC

I. A Classe poderá adquirir suas próprias Cotas no mercado organizado em que estejam admitidas à negociação, respeitadas as limitações e vedações previstas na Resolução CVM 175 e nos precedentes da CVM sobre o tema, desde que: (i) o valor de recompra da Cota seja inferior ao valor patrimonial da Cota do dia imediatamente anterior ao da recompra; (ii) as Cotas recompradas sejam canceladas; e (iii) o volume de recompras não ultrapasse, em um período de 12 (doze) meses, 10% (dez por cento) do total das Cotas da Classe ("Recompra das Cotas").

II. Para efeito do disposto no item "I" acima, a Administradora deve anunciar a intenção de Recompra das Cotas, por meio de comunicado ao mercado arquivado, com pelo menos 14 (quatorze) dias de antecedência da data em que pretende iniciar a Recompra das Cotas, junto à entidade administradora do mercado organizado no qual as Cotas estejam admitidas à negociação ("Comunicado de Recompra").

III. O Comunicado de Recompra (i) é válido por 12 (doze) meses, contados a partir da data de seu arquivamento; e (ii) deve conter informações sobre a existência de programa de recompras e a quantidade de Cotas efetivamente recompradas nos últimos 3 (três) exercícios.

IV. O limite a que se refere o inciso "(iii)" do item "I" acima deve ter como referência as Cotas emitidas pela Classe na data do Comunicado de Recompra.

V. É vedado à Classe recomprar suas próprias Cotas: (i) sempre que a Administradora ou a Gestora tenha conhecimento de informações ainda não divulgadas ao mercado que possam alterar substancialmente o valor da Cota ou influenciar na decisão do Cotista de comprar, vender ou manter suas Cotas; (ii) de forma a influenciar o regular funcionamento do mercado; e (iii) com a finalidade exclusiva de obtenção de ganhos financeiros a partir de variações esperadas do preço das Cotas.

VI. Ainda, será permitido à Classe, mediante orientação da Gestora, realizar eventuais ofertas públicas de aquisição de cotas ("OPAC") de sua própria emissão, desde que tais cotas sejam imediatamente canceladas

Docusign Envelope ID: D40F22AF-731C-84CF-81D4-7605AD5E5B14

após a sua aquisição, bem como a realização de OPAC por Cotistas da Classe, observado o disposto na regulamentação aplicável.