



7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial Designado: Carlos Aparecido Alípio

Rua XV de Novembro, 184 - 6º andar - cj. 604 - Centro
Tel.: (XX11) 3377-7677 / (xx11) 9 5412-4153 - Email: 7rtd@7rtd.com.br - Site: www.7rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 2.009.499 de 30/07/2019

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **149 (cento e quarenta e nove) páginas**, foi apresentado em 30/07/2019, o qual foi protocolado sob nº 2.010.289, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **2.009.499** e averbado no registro nº 1.954.113 no Livro de Registro B deste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:

ADITAMENTO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

Certifico, ainda, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:

CRISTIANO DA SILVA FERREIRA:28165088890(Padrão: PDF)
VICTOR OROSCO BORGES:37239537862(Padrão: PDF)

São Paulo, 30 de julho de 2019

Assinado eletronicamente

Marina Labiapari Carlos
Escrevente Autorizada

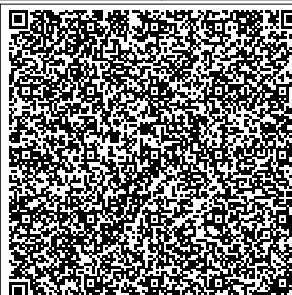
Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R\$ 10.722,97	R\$ 3.047,59	R\$ 2.085,90	R\$ 564,37	R\$ 735,93
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R\$ 514,70	R\$ 224,75	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 17.896,21



Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:
servicos.cdtsp.com.br/validarregistro
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qr code.

00181328131033587



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo Digital

1137124TIFD000033362BC190



INSTRUMENTO PARTICULAR DA PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO

VX II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

Por este instrumento particular, **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 22.610.500/0001-88, autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 14.820, de 8 de janeiro de 2016 (“Administrador”), na qualidade de instituição administradora do **VX II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 28.516.301/0001-91 (“Fundo”), nos termos do “*Instrumento Particular de Constituição do VX II - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO*”, celebrado em 26 de abril de 2017 pelo Administrador e registrado no 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo – Capital, Estado de São Paulo, sob o nº 1.954.113, em 26 de abril de 2017, considerando que, até a presente data, o referido Fundo não iniciou suas atividades e não possui cotistas,

RESOLVE:

1. Alterar a denominação do Fundo para **XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**.
2. Aprovar a alteração do regulamento do Fundo e sua consolidação na forma do Anexo I ao presente instrumento (“Regulamento”);
3. Designar o **Sr. MARCOS WANDERLEY PEREIRA**, brasileiro, casado, economista, portador do C.I.R.G sob o nº 21.189-3 CORECON/RJ, inscrito no CPF/ME sob o nº 014.255.637-83, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, autorizado a administrar carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório CVM nº 16.080, expedido em 10 de janeiro de 2018, como o diretor da Administradora responsável pelas operações do Fundo, designado para responder civil e criminalmente pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas, nos termos do Regulamento.
4. Deliberar que a gestão de carteira do Fundo ficará a cargo da **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), inscrita no CNPJ/ME sob nº 16.789.525/0001-98, devidamente



autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013 (“Gestora”).

5. Contratar para a prestação dos serviços de auditoria independente do Fundo a **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.366.936/0001-25, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Norte, 8º andar, CEP 04543-907, devidamente autorizada pela CVM para tanto;

6. Nos termos do Artigo 38 do Regulamento, aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, a qual será composta por até 1.000.000 (um milhão) de cotas de série única do Fundo, totalizando até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), a serem distribuídas publicamente nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”); e

7. Aprovar a contratação da XP Investimentos CCTVM S.A. para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, bem como a contratação dos demais prestadores de serviços necessários para a concretização da Oferta.

O presente ato do Administrador do Fundo, assim como o Regulamento, consolidado conforme o Anexo I ao presente instrumento, serão registrados perante o 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo – Capital, em 02 (duas) vias de igual teor e forma.

São Paulo, 24 de julho de 2019

VICTOR OROSCO
BORGES:372395
37862

Assinado de forma digital
por VICTOR OROSCO
BORGES:37239537862
Dados: 2019.07.24
11:58:41 -03'00'

CRISTIANO DA SILVA
FERREIRA:28165088
890

Assinado de forma digital
por CRISTIANO DA SILVA
FERREIRA:28165088890
Dados: 2019.07.24 11:57:53
-03'00'

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administrador



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

CAPÍTULO I– DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

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

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

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

“**Administrador**”: a **VÓRTX**;

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

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

“**Ativos Alvo**”: significam:

- I. os Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI e as cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- II. valores mobiliários autorizados pela Instrução CVM 472/08, tais como Letras de Crédito Imobiliário – LCI, Letras Hipotecárias – LH, Letras Imobiliárias Garantidas – LIG e demais valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- III. debêntures não conversíveis, cédulas de debêntures não conversíveis, notas promissórias, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- IV. cotas de outros FII que tenham como política de investimento os itens supracitados e/ou subordinação de cotas em seu patrimônio líquido; e
- V. limitado ao valor agregado de 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo na data do respectivo investimento, cotas de outros FII listados ou não listados na B3.



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

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

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

“BACEN”: o Banco Central do Brasil;

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

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

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

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

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

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

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



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

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

“Custodiante”: a VÓRTX;

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

“Dia Útil”: significa qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário nacionalmente ou não funcionar o mercado financeiro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou do Estado de São Paulo. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;

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

“Escriturador”: a VÓRTX;

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

“FII”: significa o Fundo de Investimento Imobiliário;

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

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

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

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

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



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“**Patrimônio Líquido**”: significa o patrimônio líquido do Fundo, correspondente ao valor em Reais resultante



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

da soma do disponível, mais o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo;

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

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

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

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

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

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

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

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

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



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

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

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

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

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

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

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

- I. providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas de eventuais bens imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
- a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo;

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

possam ser; e

f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

II. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do(s) Representante(s) dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços previstos nos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08 que, eventualmente, venham a ser contratados.

III. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

IV. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

V. custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo, se necessárias, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;

VI. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos Alvo e Outros Ativos adquiridos com recursos do Fundo;

VII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II por até 5 (cinco) anos contados do término do procedimento;

VIII. dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, o Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08;

IX. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

X. assegurar que as restrições estabelecidas pelo Artigo 7º da Lei 8.668/93 sejam registradas no registro de imóveis, e que as qualificações do imóvel e dos direitos de propriedade do Fundo incluam as ressalvas de que trata o Artigo 32, inciso II, da Instrução CVM 472/08;

XI. observar e cumprir as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XII. pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso no cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM 472/08, bem como por quaisquer outras autoridades reguladoras, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;

XIII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da Carteira, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

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

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

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

Parágrafo 2º: Caberá ao Gestor a decisão sobre a aplicação de recursos do Fundo (enquanto não investido em Ativos Alvo ou distribuído aos Cotistas) em Outros Ativos.

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

- I. Originação, análise, estruturação e diligência de investimentos em Ativos Alvo e Outros Ativos para o Fundo;



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

- II. Assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos Alvo e Outros Ativos, em nome do Fundo, de acordo com a Política de Investimento e o disposto na regulamentação aplicável;
- III. Gerenciamento de processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos Alvo do Fundo, a ser executada por meio de terceiros contratados pelo Fundo;
- IV. Monitoramento de investimentos do Fundo em Ativos Alvo e em Outros Ativos;
- V. Execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos Alvo e Outros Ativos detidos pelo Fundo;
- VI. Elaboração de propostas de investimento, reinvestimento e/ou desinvestimento relacionadas a Ativos Alvo e/ou Outros Ativos para discussão interna, entre os membros de sua equipe;
- VII. Elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos a ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo;
- VIII. Realização de propostas de emissão de novas Cotas ao Administrador, dentro do limite do Capital Autorizado, ou à Assembleia Geral de Cotistas, quando sujeitas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento;
- IX. Votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Alvo e Outros Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo;
- X. Observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. Solicitar ao Administrador a convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre itens que julgar necessário;
- XII. Aprovar a empresa especializada e/ou especialista a ser contratada para a elaboração do Laudo de Avaliação, conforme aplicável;
- XIII. Enviar ao Administrador, sempre que solicitado, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do Fundo, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos; e
- XIV. Transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor.

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

<https://downloads.xpi.com.br/cms/application/pdf/Pol%C3%ADtica%20de%20Exerc%C3%ADcio%20de%20Di>



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

[reito%20de%20Voto%20\(Proxy%20Vote\)_PRO_XPV_001_v1.pdf](#).

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

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

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

- I. usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- II. omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- III. adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- IV. tratar de forma não equitativa os Cotistas.

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

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

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



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

- VII. vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. sem prejuízo do disposto no Artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no Parágrafo 2º abaixo, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;
- X. constituir ônus reais sobre imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização, conforme o caso;
- XIII. realizar operações com derivativos, observado oArtigo 19, Parágrafo 1º, abaixo; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

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

CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8º Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração do Fundo, gestão da Carteira e demais serviços previstos no Artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08, bem como as outras atividades descritas nos Artigos 2º, 3º e 4º acima, o Fundo pagará ao Administrador, pela prestação dos serviços, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a **1% (um por cento)** ao ano, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), aplicado sobre o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ **40.000,00 (quarenta mil reais)** (“Taxa de Administração”), sendo as parcelas devidas no 5º (quinto) Dia Útil do mês



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

subsequente à prestação dos serviços. O valor mínimo mensal cobrado pelo Fundo no 12º (décimo segundo) mês de atividade será corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei, contado a partir do início de atividade do Fundo

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

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

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

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

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

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

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

Parágrafo 4º: Sem prejuízo do disposto no Parágrafo 5 abaixo, no caso de renúncia ou descredenciamento, o Administrador e/ou o Gestor, conforme o caso, deverão permanecer no exercício de suas respectivas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e, no caso do Administrador, até



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

averação no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo, da ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária dos respectivos bens do Fundo, devidamente aprovada pela CVM e registrada no cartório de títulos e documentos.

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

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

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

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

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

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

Parágrafo 11º: Nas hipóteses referidas neste Artigo 10, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação no cartório de registro de imóveis, da sucessão



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

da propriedade fiduciária dos ativos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo.

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

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

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

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

CAPÍTULO V – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

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

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

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

CAPÍTULO VI – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 14 É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas,



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VII abaixo, preponderantemente – assim entendido como mais de 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido do Fundo, por meio de investimentos nos Ativos Alvo, com gestão ativa da Carteira pelo Gestor.

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

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

CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

Parágrafo Único: A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração ao presente Regulamento e de aprovação de Cotistas detentores da maioria dos votos dos Cotistas presentes, observados os quóruns previstos nos itens I e II do §1º do Artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08.

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

Parágrafo Único: Os Cotistas poderão aprovar, na 1ª Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada após o encerramento da oferta pública da 1ª emissão de Cotas, a possibilidade de o Fundo adquirir certificados de recebíveis imobiliários e/ou outros valores mobiliários decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas e/ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por suas respectivas Pessoas Ligadas, a exclusivo critério do Gestor, desde que observadas as seguintes condições: (a) os ativos somente poderão ser adquiridos em mercado organizado; (b) quando adquiridos em mercado secundário, os ativos somente poderão ser adquiridos dentro de condições de mercado ou em ambiente de *central counterparty* (CCP); (c) quando adquiridos em mercado primário, os ativos deverão ser adquiridos dentro da estrutura do mercado de capitais, via *bookbuilding*, formação de preço por leilão, estrutura de segregação de responsabilidades, entre outros mecanismos



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

VIII. Por fim, conclui-se no parecer do gestor a ponderação da relação risco e retorno de todos os pontos supracitados.

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

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

Parágrafo 4º: Sem prejuízo da Política de Investimento do Fundo prevista neste capítulo, poderão eventualmente compor a Carteira de do Fundo imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, nas hipóteses de (i) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos Alvo de titularidade do Fundo e/ou (ii) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos Alvo de titularidade do Fundo.

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

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

I. No caso de investimentos em Ativos Alvo, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão,



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo sexto do Artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08;

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

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

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

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

CAPÍTULO VIII – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 19 Poderão constar do patrimônio do Fundo:

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

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

Parágrafo 2º: Os bens e direitos integrantes da Carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos,



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

deverão observar as seguintes restrições:

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

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

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

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

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

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

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

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



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

CAPÍTULO IX – DOS FATORES DE RISCO

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

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

- Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

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



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

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

- Riscos do Fundo:

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

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

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



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

cumulativamente os seguintes requisitos:

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

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

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

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

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

- Risco dos Ativos Alvo:



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de *hedge* não tivessem sido contratadas.

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

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

- Riscos Referentes à Primeira Emissão:

(xxix) Risco de Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador e o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo e o Gestor poderão contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em Conflito de Interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

- Outros Riscos:

(xxx) Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da Carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

Parágrafo 5º: Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 2º acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos no Parágrafo 5º do Artigo 28 deste Regulamento, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 3º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 30 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º: As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo abaixo.

Parágrafo 2º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos III, IV, VI, VII, XII, XIV e XV do Parágrafo 1º do Artigo 26 acima dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, de Cotistas presentes que representem:

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

Parágrafo 3º: Os percentuais de que trata o Parágrafo 2º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável na respectiva Assembleias Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 4º: Nas matérias dispostas no Parágrafo 2º acima, o Administrador, pessoas ligadas, coligadas, controladas e controladoras, nos termos da legislação vigente, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

Parágrafo 5º: Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 6º: Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

- I. o Administrador ou o Gestor;
- II. os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

- III. empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e
- V. o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudos de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo, caso aplicável; e
- VI. o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo 7º: Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo 6º acima, quando:

- I. os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do Parágrafo 6º acima;
- II. no caso do inciso V do Parágrafo 6º acima, todos os subscritores das Cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada; ou
- III. houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

Parágrafo 8º: Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 31 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo mínimo de 30 (trinta) dias corridos, observadas as formalidades previstas na legislação vigente, podendo ser prorrogável por mais trinta dias após a conclusão da apuração, a critério do administrador, caso a matéria ainda não tenha sido aprovada

Parágrafo Único: Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Artigo 32 Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, conforme o caso.

CAPÍTULO XI – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

Artigo 33 A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear até 3 (três) Representante(s) dos Cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parágrafo 1º: A eleição do(s) Representante(s) dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º: A destituição do Representante dos Cotistas será feita pela Assembleia Geral, nos termos do inciso XI, do Artigo 26 acima.

Parágrafo 3º: A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

Artigo 34 Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser Cotista;
- II. não exercer cargo ou função no Administrador, no Gestor ou em seus controladores, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto de investimento do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador ou gestor de outros FII;
- V. não estar em Conflito de Interesses com o Fundo; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Artigo 35 Compete ao(s) Representante(s) dos Cotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos do Administrador e o Gestor e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do Gestor, a serem submetidas à Assembleia Geral de



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

- Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se realizada dentro do limite do Capital Autorizado –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- III. denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrir, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:
- a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo por ele detida;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- VII. exercer as atribuições descritas neste Artigo 35 durante a liquidação do Fundo.

Parágrafo 1º: Pela representação dos Cotistas do Fundo, nela compreendidas as atividades acima descritas, o Fundo poderá pagar mensal e diretamente ao(s) Representante(s) dos Cotistas, pela prestação de serviços, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração que será definida na Assembleia Geral que o(s) eleger(em).

Parágrafo 2º: O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do(s) Representante(s) dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste Artigo 35.

Parágrafo 3º: O(s) Representante(s) dos Cotistas pode(m) solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo 4º: Os pareceres e opiniões do(s) Representante(s) dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste Artigo 35 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos Artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 5º: O(s) Representante(s) dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

Parágrafo 1º: Sem prejuízo do disposto acima, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas ou alteração deste Regulamento, desde que: **(a)** limitadas ao montante máximo de R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de Reais); e **(b)** não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos (“Capital Autorizado”).

Parágrafo 2º: A Assembleia Geral de Cotistas: **(a)** poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no Parágrafo 3º abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável; e **(b)** deverá sempre deliberar acerca da aprovação de uma emissão em que seja permitida a integralização em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em Laudo de Avaliação.

Parágrafo 3º: Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta deverá ser fixado tendo-se em vista **(i)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; **(ii)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou **(iii)** o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor.

Parágrafo 4º: No âmbito das emissões realizadas, os Cotistas poderão ou não ter o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, cabendo deliberação em Assembleia Geral de Cotistas. Fica desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos.

Parágrafo 5º: Caso a Assembleia Geral de Cotistas delibere pelo direito de preferência, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros.

Parágrafo 6º: As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas ou ao ato do Administrador que



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

Artigo 49 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- I. caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso “VII” do Parágrafo 1º do Artigo 26 deste Regulamento;
- II. desinvestimento de todos os Ativos Alvo;
- III. descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas não nomeie instituição habilitada para substituir o Administrador ou o Gestor, conforme o caso ou, ainda, por qualquer motivo a Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e
- IV. demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

Parágrafo 1º: Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Alvo a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada e instalada para tal fim.

Parágrafo 2º: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a conclusão da totalidade das vendas.

Artigo 50 Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 47 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 51 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o Administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 3º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 4º: A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 5º: As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

Parágrafo 6º: O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 7º: Quando da liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo 8º: Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

Parágrafo Único: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Quotistas.

Artigo 53 Mensalmente, a partir da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

- I. pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo 52 acima;
- II. pagamento de rendimentos aos Cotistas;
- III. pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e
- IV. formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Parágrafo Único: Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas, nos termos do disposto neste Regulamento.

CAPÍTULO XV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 54 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 55 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador.

Artigo 56 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, o qual se encontra devidamente registrado na CVM.

Parágrafo 1º: Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

Parágrafo 2º: Anualmente, serão contratadas, pelo Administrador, às expensas do Fundo, avaliações econômico-financeiras dos Ativos Alvo do Fundo para atualização de seus valores.



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

CAPÍTULO XVI – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Artigo 57 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

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

Parágrafo 2º: O Fundo poderá, a critério do Administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de Distribuição de Rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira Distribuição de Rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão do Fundo.

Parágrafo 3º: Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará a data base de tal apuração para fins de determinação dos Cotistas que farão jus ao recebimento, a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota.

Parágrafo 4º: Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia do mês anterior ao da apuração do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

Parágrafo 5º: Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Alvo e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

CAPÍTULO XVII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 58 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição.

Parágrafo 1º: Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Alvo.

Parágrafo 2º: O Cotista do Fundo poderá obter maiores informações, bem como cópias dos documentos relativos ao Fundo na sede do Administrador.

Artigo 59 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, as informações contidas no item I do Artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, na forma do Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, as informações contidas no item II do Artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, na forma do Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do Auditor Independente; e
 - c) o formulário eletrônico, na forma do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Parágrafo 1º: O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º: O Administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas do



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

Fundo.

Artigo 60 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- III. fatos relevantes;
- IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos da legislação vigente;
- V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) Representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do Artigo 59 acima.

Parágrafo 1º O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no *caput* deste Artigo, enviar as referidas informações à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo 2º A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Parágrafo 3º Considera-se relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

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

Parágrafo 4º São exemplos de ato ou fato relevantes:



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

Artigo 63 O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM nº 472/08 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Parágrafo Único: As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM nº 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

Artigo 64 Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

São Paulo, 24 de julho de 2019.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador

CAPÍTULO XIX– DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 65º O XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração (“Prazo de Duração”), regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 4º: Para fins do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros e das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário é classificado como “FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa”.

Parágrafo 5º: Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

“Administrador”: a VÓRTX;

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

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



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

“Ativos Alvo”: significam:

- VI. os Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI e as cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- VII. valores mobiliários autorizados pela Instrução CVM 472/08, tais como Letras de Crédito Imobiliário – LCI, Letras Hipotecárias – LH, Letras Imobiliárias Garantidas – LIG e demais valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- VIII. debêntures não conversíveis, cédulas de debêntures não conversíveis, notas promissórias, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- IX. cotas de outros FII que tenham como política de investimento os itens supracitados e/ou subordinação de cotas em seu patrimônio líquido; e
- X. limitado ao valor agregado de 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo na data do respectivo investimento, cotas de outros FII listados ou não listados na B3.

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

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

“BACEN”: o Banco Central do Brasil;

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

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

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

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



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

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

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

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

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

“Custodiante”: a VÓRTX;

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

“Dia Útil”: significa qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário nacionalmente ou não funcionar o mercado financeiro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou do Estado de São Paulo. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;

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

“Escriturador”: a VÓRTX;

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

“FII”: significa o Fundo de Investimento Imobiliário;



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

Sociedades por Ações;

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

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

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

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

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

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

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

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

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



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

“Regulamento”: significa o presente regulamento do Fundo;

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

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

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

Parágrafo 6º: O Fundo destina-se a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que aceitem os riscos inerentes à Política de Investimento do Fundo e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em FII.

CAPÍTULO XX – DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E DA GESTÃO DA CARTEIRA

Artigo 66º A administração do Fundo será exercida pelo Administrador, que será responsável também pelas atividades de custódia, controladoria e escrituração das Cotas do Fundo.

Parágrafo 4º: O Administrador é instituição financeira participante aderente ao FATCA com Global Intermediary Identification Number - GIIN HL73EA.00000.LE.076.

Parágrafo 5º: Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e Política de Investimentos, ressalvados os poderes atribuídos ao Gestor, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93 e na Instrução CVM nº 472/08, podendo abrir e movimentar contas bancárias, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, adquirir e alienar títulos pertencentes ao Fundo, desde que observadas (i) as recomendações do Gestor, e (ii) as restrições



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 6º: Adicionalmente ao disposto no Parágrafo 2º acima, incluem-se entre as obrigações do Administrador, não obstante outras previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável:

XXIII. providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas de eventuais bens imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- g) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo;
- h) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- i) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- j) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- k) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- l) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

XXIV. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- f) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- g) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- h) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- i) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- j) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do(s) Representante(s) dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços previstos nos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08 que, eventualmente, venham a ser contratados.

XXV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

XXVI. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

XXVII. custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo, se necessárias, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;

XXVIII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos Alvo e Outros Ativos adquiridos com recursos do Fundo;

XXIX. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

- documentação referida no inciso II por até 5 (cinco) anos contados do término do procedimento;
- XXX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, o Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08;
- XXXI. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XXXII. assegurar que as restrições estabelecidas pelo Artigo 7º da Lei 8.668/93 sejam registradas no registro de imóveis, e que as qualificações do imóvel e dos direitos de propriedade do Fundo incluam as ressalvas de que trata o Artigo 32, inciso II, da Instrução CVM 472/08;
- XXXIII. observar e cumprir as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- XXXIV. pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso no cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM 472/08, bem como por quaisquer outras autoridades reguladoras, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;
- XXXV. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da Carteira, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;
- XXXVI. manter contratado o Auditor Independente;
- XXXVII. elaborar e apresentar as demonstrações financeiras do Fundo de acordo com este Regulamento e a regulamentação aplicável;
- XXXVIII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;
- XXXIX. empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando, inclusive, as medidas judiciais e/ou extrajudiciais cabíveis;
- XL. solicitar, se for o caso, a admissão das Cotas do Fundo à distribuição e negociação em mercados administrados e operacionalizados pela B3;
- XLI. deliberar sobre a emissão de novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado, conforme orientação e recomendação do Gestor, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente;
- XLII. realizar amortizações de Cotas e/ou distribuições de lucros, conforme orientação e recomendação do Gestor e nos termos deste Regulamento;
- XLIII. contratar as empresas responsáveis pela elaboração de Laudos de Avaliação, desde que aprovadas pelo Gestor; e
- XLIV. informar à CVM a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

Artigo 67º O Gestor, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, será o responsável pelas decisões



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Alvo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

Parágrafo 3º: Cabe, ainda, ao Gestor realizar a gestão profissional dos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os referidos Outros Ativos, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

Parágrafo 4º: Caberá ao Gestor a decisão sobre a aplicação de recursos do Fundo (enquanto não investido em Ativos Alvo ou distribuído aos Cotistas) em Outros Ativos.

Artigo 68º Cabe ao Gestor a realização das seguintes atividades:

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



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

- necessário;
- XXVI. Aprovar a empresa especializada e/ou especialista a ser contratada para a elaboração do Laudo de Avaliação, conforme aplicável;
- XXVII. Enviar ao Administrador, sempre que solicitado, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do Fundo, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos; e
- XXVIII. Transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor.

Parágrafo 3º: O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de condomínios, associações e/ou sociedades investidas que detêm Ativos Alvo, que disciplinam os princípios gerais aplicáveis ao processo decisório e quaisquer matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do Gestor em assembleias gerais e está disponível no seguinte endereço eletrônico:

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

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

Artigo 69º O Administrador e o Gestor devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 3º: São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador e do Gestor, as seguintes hipóteses:

- V. usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- VI. omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- VII. adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- VIII. tratar de forma não equitativa os Cotistas.



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

Parágrafo 4º: As disposições previstas no inciso IX do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

Artigo 71º Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

CAPÍTULO XXI – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 72º Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração do Fundo, gestão da Carteira e demais serviços previstos no Artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08, bem como as outras atividades descritas nos Artigos 2º, 3º e 4º acima, o Fundo pagará ao Administrador, pela prestação dos serviços, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a **1% (um por cento)** ao ano, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), aplicado sobre o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ **40.000,00 (quarenta mil reais)** (“Taxa de Administração”), sendo as parcelas devidas no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços. O valor mínimo mensal cobrado pelo Fundo no 12º (décimo segundo) mês de atividade será corrigido anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei, contado a partir do início de atividade do Fundo

Artigo 73º O Fundo não possui taxa de ingresso ou saída, ou qualquer taxa de performance.

Parágrafo 2º: Quando da realização de novas emissões de Cotas, os investidores que adquirirem Cotas da nova emissão poderão ter que arcar com a totalidade dos custos vinculados à distribuição das Cotas objeto das novas emissões, por meio da cobrança de taxa de distribuição primária, sendo que a cobrança de tal taxa será aprovada e definida no mesmo ato que aprovar as novas emissões.

CAPÍTULO XXII – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Artigo 74 O Administrador e o Gestor poderão ser substituídos nas hipóteses de renúncia, destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, descredenciamento pela CVM e liquidação extrajudicial (exclusivamente em relação ao Administrador), observado o disposto na legislação e regulamentação aplicável.

Parágrafo 16º: Na hipótese do Administrador ou Gestor, conforme aplicável, renunciar à administração ou à gestão da carteira do Fundo, respectivamente, o Administrador e/ou Gestor, conforme o caso, ficará obrigado a encaminhar aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias endereçado ao Administrador ou Gestor, conforme o caso, a cada Cotista e à CVM.



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

Parágrafo 17º: A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador e o Gestor, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteiras.

Parágrafo 18º: Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultada a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim ao Gestor e ao(s) Cotista(s) que detenha(m) ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas e em circulação, se o Administrador não o fizer no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da renúncia ou descredenciamento, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento.

Parágrafo 19º: Sem prejuízo do disposto no Parágrafo 5 acima, no caso de renúncia ou descredenciamento, o Administrador e/ou o Gestor, conforme o caso, deverão permanecer no exercício de suas respectivas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e, no caso do Administrador, até averbação no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo, da ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária dos respectivos bens do Fundo, devidamente aprovada pela CVM e registrada no cartório de títulos e documentos.

Parágrafo 20º: Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador ou Gestor, conforme o caso, na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador ou Gestor, conforme o caso, não seja efetivamente empossado no seu respectivo cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador ou o Gestor, conforme o caso, deverá permanecer no seu respectivo cargo pelo prazo adicional de pelo menos 60 (sessenta) dias para que o substituto seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo, nos termos do Artigo 49 deste Regulamento.

Parágrafo 21º: No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar administrador temporário até a eleição de novo administrador para o Fundo.

Parágrafo 22º: O Administrador e o Gestor responderão dentro de suas respectivas esferas de atuação pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsáveis pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer terceiro contratado.



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

integrantes da Carteira, assim como as atividades de escrituração das Cotas do Fundo serão realizadas pelo próprio Administrador, sendo admitido, no entanto, que o Administrador contrate, a qualquer momento, terceiros devidamente habilitados para prestarem esses serviços.

Artigo 76 Os serviços de distribuição de Cotas de cada emissão do Fundo, poderá ser prestado pelo Administrador ou poderão ser prestados por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente contratado pelo Administrador.

Artigo 77 Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

CAPÍTULO XXIV – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 78 É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VII abaixo, preponderantemente – assim entendido como mais de 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido do Fundo, por meio de investimentos nos Ativos Alvo, com gestão ativa da Carteira pelo Gestor.

Parágrafo 3º: O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa ou garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor, sendo que o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo.

Parágrafo 4º: O Fundo poderá emitir novas Cotas até o limite do Capital Autorizado estabelecido no Artigo 41, Parágrafo 1º acima sem necessidade de deliberação em Assembleia Geral e, após esse montante, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, nos termos do inciso II, Parágrafo 1º, Artigo 26 acima.

CAPÍTULO XXV – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 79 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Ativos Alvo. Os recursos que não estiverem alocados em Ativos Alvo serão investidos em Outros Ativos e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo previstas no Artigo 52 acima.

Parágrafo Único: A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração ao presente Regulamento e de aprovação de Cotistas detentores da maioria dos votos dos Cotistas presentes, observados os quóruns previstos nos itens I e II do §1º do Artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08.



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

Artigo 80 Os atos que caracterizem Conflito de Interesses entre o Fundo, o Administrador e o Gestor dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

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

Artigo 81 O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados do encerramento de cada oferta de Cotas para o enquadramento de sua Carteira nos Ativos Alvo, conforme estabelecido na Política de Investimento.

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

Artigo 82 Os Ativos Alvo que serão alocados no Fundo devem respeitar os critérios de análise e seleção



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

do Gestor, que deverão ser expressos no parecer do Gestor. O parecer do Gestor será elaborado previamente a cada aquisição de Ativos Alvo e deverá ser enviado apenas ao Administrador.

Parágrafo 9º: No parecer do Gestor constam os seguintes procedimentos de análises, critérios e indicadores:

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

Parágrafo 10º Adicionalmente, os Ativos Alvo elegíveis para serem adquiridos pelo Fundo, são os ativos que tiverem sido emitidos no âmbito de uma oferta pública registrada na CVM ou dispensada de registro e que tenham preferencialmente risco corporativo, direto ou indireto, a exclusivo critério do Gestor.

Parágrafo 11º: O Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos Alvo e dos Outros Ativos da carteira do Fundo, desde que seja respeitada a Política de Investimento prevista neste Regulamento, não tendo o Gestor nenhum compromisso formal de concentração em nenhum setor específico, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicáveis por conta da ocorrência de concentração do Patrimônio Líquido do Fundo em valores mobiliários, conforme previsto no Parágrafo 6º acima.

Parágrafo 12º: Sem prejuízo da Política de Investimento do Fundo prevista neste capítulo, poderão eventualmente compor a Carteira de do Fundo imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, nas hipóteses de (i) execução ou excussão de garantias relativas aos Ativos Alvo de titularidade do Fundo e/ou (ii) renegociação de dívidas decorrentes dos Ativos Alvo de titularidade do Fundo.



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando-se as aplicações do Fundo em cotas de fundos de investimento aberto, desde que registrados na CVM.

CAPÍTULO XXVI – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 83 Poderão constar do patrimônio do Fundo:

- III. Ativos Alvo; e
- IV. Outros Ativos.

Parágrafo 4º: É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo 5º: Os bens e direitos integrantes da Carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

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

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

Artigo 84 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Alvo, deverá ser aplicada em Outros Ativos.

Parágrafo 4º: O Fundo poderá realizar operações compromissadas com lastro em CRI.



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

Parágrafo 5º O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Outros Ativos, para atender suas necessidades de liquidez.

Artigo 85 As receitas auferidas pelo Fundo, em decorrência de seus investimentos em Ativos Alvo e/ou Outros Ativos integrantes da Carteira, serão incorporadas ao Patrimônio Líquido do Fundo e serão consideradas para fins de pagamento de (i) obrigações e despesas operacionais do Fundo, (ii) tributos devidos com relação às operações do Fundo, se for o caso, e/ou (iii) distribuição de lucros e/ou parcelas de amortização e/ou resgate devidas aos Cotistas, observados os procedimentos descritos neste Regulamento.

Artigo 86 Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

Artigo 87 A rentabilidade que o Fundo buscará atingir não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

CAPÍTULO XXVII – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 88 Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

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

- Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

(i) **Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização:** O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

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

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

- Riscos do Fundo:

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

(iv) Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os FII representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

(noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

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

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

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

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

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



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

separados por meio de termos de securitização, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo ora citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

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

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

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

(xxiii) Risco de desapropriação: Em caso de excussão das garantias dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, este poderá se tornar proprietário dos imóveis dados em garantia. Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, desses imóveis, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(xxiv) Risco de sinistro: Em caso de excussão das garantias dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, este poderá se tornar proprietário dos imóveis dados em garantia. No caso de sinistro envolvendo a integridade física desses imóveis, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

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

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

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

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



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

- Riscos Referentes à Primeira Emissão:

(xxix) Risco de Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador e o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo e o Gestor poderão contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em Conflito de Interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

- Outros Riscos:

(xxx) Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da Carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

Artigo 89 As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

CAPÍTULO XXVIII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 90 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso “I” do Parágrafo 1º acima, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 2º: Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor ou deste Regulamento:

- XVI. tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- XVII. deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas, no âmbito de proposta realizada pelo Gestor, exceto até o limite do Capital Autorizado, conforme disposto no Artigo 41 acima;
- XVIII. deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no Parágrafo 3º acima;
- XIX. deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Administrador, bem como sobre a escolha de seu substituto;



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

- XX. deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Gestor, bem como sobre a escolha de seu substituto;
- XXI. deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- XXII. deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
- XXIII. deliberar sobre as eventuais reavaliações dos ativos integrantes da Carteira do Fundo, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável;
- XXIV. alteração do Prazo de Duração do Fundo;
- XXV. deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- XXVI. eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- XXVII. apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, caso aplicável;
- XXVIII. deliberar sobre a alteração da Política de Investimento do Fundo;
- XXIX. aprovar os atos que configurem potencial Conflito de Interesses nos termos da regulamentação aplicável; e
- XXX. alteração da Taxa de Administração, observado o disposto no Artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 6º: Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM ou da ANBIMA, devendo ser providenciada pelo Administrador, no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva alteração, a necessária comunicação aos Cotistas.

Artigo 91 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante envio de correspondência eletrônica a cada um dos Cotistas e divulgação de edital de convocação em página da rede mundial de computadores, devendo a convocação enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Da convocação devem constar, ainda, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a respectiva Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com a legislação aplicável.

Parágrafo Único: O Cotista que tiver interesse em receber correspondências por meio físico deve solicitar expressamente ao Administrador, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Artigo 92 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência, no caso da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (ii) com pelo menos 15 (quinze)



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

Geral de Cotistas às expensas dos respectivos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

Parágrafo 7º: Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os detentores de Cotas que representem, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas e em circulação ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 8º: O pedido de que trata o Parágrafo 2º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do Artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Parágrafo 9º: O percentual de que trata o Parágrafo 2º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 10º: Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 2º acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos no Parágrafo 5º do Artigo 28 deste Regulamento, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 3º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 94 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 9º: As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo abaixo.

Parágrafo 10º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos III, IV, VI, VII, XII, XIV e XV do Parágrafo 1º do Artigo 26 acima dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, de Cotistas presentes que representem:

- III. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- IV. metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 11º: Os percentuais de que trata o Parágrafo 2º acima deverão ser determinados com base no



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável na respectiva Assembleias Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 12º: Nas matérias dispostas no Parágrafo 2º acima, o Administrador, pessoas ligadas, coligadas, controladas e controladoras, nos temos da legislação vigente, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

Parágrafo 13º: Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 14º: Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

- VII. o Administrador ou o Gestor;
- VIII. os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- IX. empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- X. os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e
- XI. o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudos de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo, caso aplicável; e
- XII. o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo 15º: Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo 6º acima, quando:

- IV. os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do Parágrafo 6º acima;
- V. no caso do inciso V do Parágrafo 6º acima, todos os subscritores das Cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o Parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada; ou
- VI. houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

Parágrafo 16º: Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas.



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

Artigo 95 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo mínimo de 30 (trinta) dias corridos, observadas as formalidades previstas na legislação vigente, podendo ser prorrogável por mais trinta dias após a conclusão da apuração, a critério do administrador, caso a matéria ainda não tenha sido aprovada

Parágrafo Único: Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Artigo 96 Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, conforme o caso.

CAPÍTULO XXIX – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 97 A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear até 3 (três) Representante(s) dos Cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parágrafo 4º: A eleição do(s) Representante(s) dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem, no mínimo:

- III. 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- IV. 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 5º: A destituição do Representante dos Cotistas será feita pela Assembleia Geral, nos termos do inciso XI, do Artigo 26 acima.

Parágrafo 6º: A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

Artigo 98 Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- VII. ser Cotista;
- VIII. não exercer cargo ou função no Administrador, no Gestor ou em seus controladores, em sociedades



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

- IX. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto de investimento do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- X. não ser administrador ou gestor de outros FII;
- XI. não estar em Conflito de Interesses com o Fundo; e
- XII. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Artigo 99 Compete ao(s) Representante(s) dos Cotistas exclusivamente:

- VIII. fiscalizar os atos do Administrador e o Gestor e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- IX. emitir formalmente opinião sobre as propostas do Gestor, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se realizada dentro do limite do Capital Autorizado –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- X. denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrir, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- XI. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- XII. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- XIII. elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - e) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - f) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo por ele detida;
 - g) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - h) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- XIV. exercer as atribuições descritas neste Artigo 35 durante a liquidação do Fundo.

Parágrafo 9º: Pela representação dos Cotistas do Fundo, nela compreendidas as atividades acima descritas, o Fundo poderá pagar mensal e diretamente ao(s) Representante(s) dos Cotistas, pela prestação de serviços, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração que



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

Artigo 101 O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento referente à emissão de Cotas.

Artigo 102 As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Parágrafo 10º: O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas, nos termos abaixo.

Parágrafo 11º: No âmbito da 1ª emissão de Cotas, serão emitidas até 1.000.000 (um milhão) de Cotas de série única, totalizando até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

Parágrafo 12º: As Cotas da 1ª emissão serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pela XP Investimentos CCTVM S.A.; (iii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, e (iv) estará sujeita às restrições de negociação estabelecidas na Instrução CVM nº 476/09.

Parágrafo 13º: No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição , que conterá todas as disposições referentes ao valor de subscrição de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização.

Parágrafo 14º: No âmbito da 1ª emissão de Cotas do Fundo, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das Cotas, na(s) data(s) de liquidação será R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.

Parágrafo 15º: As importâncias recebidas na integralização de Cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em nome do Fundo , em instituição bancária autorizada a receber depósitos.

Parágrafo 16º: Caso o investidor seja o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo 17º: O Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas neste Regulamento e no



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

respectivo Boletim de Subscrição ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito, atualizado pelo IGP-M, *pro rata temporis*, e de uma multa mensal de 1% sobre o débito corrigido, cujo montante será revertido em favor do Fundo.

Parágrafo 18º: As Cotas poderão ser registradas para distribuição e negociação, isolada ou conjuntamente, nos sistemas administrados e operacionalizados pela B3.

Artigo 103 As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 104 O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Artigo 105 Após o encerramento da primeira emissão de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pela maioria simples de votos dos Cotistas presentes, nos termos do Artigo 26, Parágrafo 1º, inciso II, deste Regulamento.

Parágrafo 10º: Sem prejuízo do disposto acima, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas ou alteração deste Regulamento, desde que: **(a)** limitadas ao montante máximo de R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de Reais); e **(b)** não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos (“Capital Autorizado”).

Parágrafo 11º: A Assembleia Geral de Cotistas: **(a)** poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no Parágrafo 3º acima, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável; e **(b)** deverá sempre deliberar acerca da aprovação de uma emissão em que seja permitida a integralização em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em Laudo de Avaliação.

Parágrafo 12º: Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta deverá ser fixado tendo-se em vista **(i)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; **(ii)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou **(iii)** o valor de



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor.

Parágrafo 13º: No âmbito das emissões realizadas, os Cotistas poderão ou não ter o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, cabendo deliberação em Assembleia Geral de Cotistas. Fica desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos.

Parágrafo 14º: Caso a Assembleia Geral de Cotistas delibere pelo direito de preferência, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros.

Parágrafo 15º: As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas ou ao ato do Administrador que aprovou a nova emissão, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas ou da realização do ato, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas ou do ato.

Parágrafo 16º: A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável e neste Regulamento.

Parágrafo 17º: As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

Parágrafo 18º: Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, a distribuição das Cotas deverá ser precedida do registro na CVM da correspondente oferta pública.

Artigo 106 No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização, e que será autenticado pela(s) instituição(ões) autorizada(s) a processar a subscrição e integralização das Cotas, do qual constarão, entre outras informações:

VI. nome e qualificação do subscritor;



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

- VII. número de Cotas subscritas;
- VIII. preço de subscrição e valor total a ser integralizado;
- IX. condições para integralização de Cotas; e
- X. forma para realização das chamadas de capital, caso aplicável.

Artigo 107 As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado em cada contrato de distribuição, nos termos da regulamentação aplicável a tal distribuição.

Artigo 108 A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição em moeda corrente nacional ou em Ativos Alvo, caso aplicável, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) Ativos Alvo, bem como em direitos reais sobre estes, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM nº 472/08, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

Parágrafo 3º: As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, as quais serão alocadas pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

Parágrafo 4º: A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Artigo 109 As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer tempo durante o Prazo de Duração do Fundo, conforme decisão do Administrador, observada a recomendação do Gestor e os termos e condições estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo 5º: Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Regulamento.

Parágrafo 6º: Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas cair em data que não seja considerada um Dia Útil, tal pagamento será efetuado no 1º (primeiro) Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento.

Parágrafo 7º: Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas, ou registrados na conta de depósito como Cotistas no último



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

Artigo 114 Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 47 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 115 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

Parágrafo 9º: Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 10º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o Administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 11º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 12º: A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

Parágrafo 13º: As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

Parágrafo 14º: O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 15º: Quando da liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo 16º: Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

CAPÍTULO XXXII – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 116 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- XVI. a Taxa de Administração;
- XVII. taxas, inclusive decorrentes de registros e de comunicações a órgãos reguladores, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- XVIII. gastos com correspondência, comunicações, publicações e outros expedientes de interesse do Fundo, tais como registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e editais, formulários e informações periódicas previstos neste Regulamento ou na legislação pertinente;
- XIX. gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda e distribuição;
- XX. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- XXI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

- compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- XXII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- XXIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- XXIV. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- XXV. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XXVI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XXVII. honorários da empresa de avaliação e demais gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;
- XXVIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XXIX. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; e
- XXX. honorários e despesas relacionadas às atividades exercida pelo(s) Representante(s) dos Cotistas.

Parágrafo Único: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Quotistas.

Artigo 117 Mensalmente, a partir da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

- V. pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo 52 acima;
- VI. pagamento de rendimentos aos Cotistas;
- VII. pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e
- VIII. formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Parágrafo Único: Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas, nos termos do disposto neste Regulamento.

CAPÍTULO XXXIII – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

Artigo 118 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 119 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador.

Artigo 120 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, o qual se encontra devidamente registrado na CVM.

Parágrafo 3º: Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

Parágrafo 4º: Anualmente, serão contratadas, pelo Administrador, às expensas do Fundo, avaliações econômico-financeiras dos Ativos Alvo do Fundo para atualização de seus valores.

CAPÍTULO XXXIV – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Artigo 121 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 6º: O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes (“Distribuição de Rendimentos”).

Parágrafo 7º: O Fundo poderá, a critério do Administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de Distribuição de Rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira Distribuição de Rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão do Fundo.



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

- VIII. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, as informações contidas no item II do Artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, na forma do Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
- IX. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
- a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do Auditor Independente; e
 - c) o formulário eletrônico, na forma do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.
- X. anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;
- XI. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e
- XII. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Parágrafo 3º: O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 4º: O Administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas do Fundo.

Artigo 124 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- VII. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- VIII. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- IX. fatos relevantes;
- X. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos da legislação vigente;
- XI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- XII. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) Representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do Artigo 59 acima.

Parágrafo 5º O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no *caput* deste Artigo, enviar as referidas informações à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

(“Prazo de Duração”), regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 7º: Para fins do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros e das “Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário”, o XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário é classificado como “FII de Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa”.

Parágrafo 8º: Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

“Administrador”: a VÓRTX;

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

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

“Ativos Alvo”: significam:

- XI. os Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI e as cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- XII. valores mobiliários autorizados pela Instrução CVM 472/08, tais como Letras de Crédito Imobiliário – LCI, Letras Hipotecárias – LH, Letras Imobiliárias Garantidas – LIG e demais valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- XIII. debêntures não conversíveis, cédulas de debêntures não conversíveis, notas promissórias, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- XIV. cotas de outros FII que tenham como política de investimento os itens supracitados e/ou subordinação de cotas em seu patrimônio líquido; e
- XV. limitado ao valor agregado de 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo na data do respectivo investimento, cotas de outros FII listados ou não listados na B3.

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

“B3”: a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, entidade administradora de mercados organizados de valores



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

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

“Dia Útil”: significa qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário nacionalmente ou não funcionar o mercado financeiro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou do Estado de São Paulo. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;

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

“Escriturador”: a VÓRTX;

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

“FII”: significa o Fundo de Investimento Imobiliário;

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

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

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

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

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

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



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

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

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

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

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

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

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

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

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

Parágrafo 9º: O Fundo destina-se a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que aceitem os riscos inerentes à Política de Investimento do Fundo e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

possibilite o investimento em FII.

CAPÍTULO XXXVIII – DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO E DA GESTÃO DA CARTEIRA

Artigo 130º A administração do Fundo será exercida pelo Administrador, que será responsável também pelas atividades de custódia, controladoria e escrituração das Cotas do Fundo.

Parágrafo 7º: O Administrador é instituição financeira participante aderente ao FATCA com Global Intermediary Identification Number - GIIN HL73EA.00000.LE.076.

Parágrafo 8º: Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e Política de Investimentos, ressalvados os poderes atribuídos ao Gestor, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93 e na Instrução CVM nº 472/08, podendo abrir e movimentar contas bancárias, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, adquirir e alienar títulos pertencentes ao Fundo, desde que observadas **(i)** as recomendações do Gestor, e **(ii)** as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 9º: Adicionalmente ao disposto no Parágrafo 2º acima, incluem-se entre as obrigações do Administrador, não obstante outras previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável:

XLV. providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas de eventuais bens imóveis que venham a integrar o patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- m) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo;
- n) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- o) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- p) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- q) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- r) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

XLVI. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

- k) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- l) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- m) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- n) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- o) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do(s) Representante(s) dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços previstos nos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08 que, eventualmente, venham a ser contratados.

XLVII. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

XLVIII. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

XLIX. custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo, se necessárias, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;

L. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos Alvo e Outros Ativos adquiridos com recursos do Fundo;

LI. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II por até 5 (cinco) anos contados do término do procedimento;

LII. dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, o Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08;

LIII. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

LIV. assegurar que as restrições estabelecidas pelo Artigo 7º da Lei 8.668/93 sejam registradas no registro de imóveis, e que as qualificações do imóvel e dos direitos de propriedade do Fundo incluam as ressalvas de que trata o Artigo 32, inciso II, da Instrução CVM 472/08;

LV. observar e cumprir as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

LVI. pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso no cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM 472/08, bem como por quaisquer outras autoridades reguladoras, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;

LVII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da Carteira, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;

LVIII. manter contratado o Auditor Independente;

LIX. elaborar e apresentar as demonstrações financeiras do Fundo de acordo com este Regulamento e a regulamentação aplicável;

LX. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

- condição de Administrador;
- LXI. empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando, inclusive, as medidas judiciais e/ou extrajudiciais cabíveis;
- LXII. solicitar, se for o caso, a admissão das Cotas do Fundo à distribuição e negociação em mercados administrados e operacionalizados pela B3;
- LXIII. deliberar sobre a emissão de novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado, conforme orientação e recomendação do Gestor, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente;
- LXIV. realizar amortizações de Cotas e/ou distribuições de lucros, conforme orientação e recomendação do Gestor e nos termos deste Regulamento;
- LXV. contratar as empresas responsáveis pela elaboração de Laudos de Avaliação, desde que aprovadas pelo Gestor; e
- LXVI. informar à CVM a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

Artigo 131º O Gestor, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, será o responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Alvo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos Alvo que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

Parágrafo 5º: Cabe, ainda, ao Gestor realizar a gestão profissional dos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os referidos Outros Ativos, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

Parágrafo 6º: Caberá ao Gestor a decisão sobre a aplicação de recursos do Fundo (enquanto não investido em Ativos Alvo ou distribuído aos Cotistas) em Outros Ativos.

Artigo 132º Cabe ao Gestor a realização das seguintes atividades:

- XXIX. Originação, análise, estruturação e diligência de investimentos em Ativos Alvo e Outros Ativos para o Fundo;
- XXX. Assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos Alvo e Outros Ativos, em nome do Fundo, de acordo com a Política de Investimento e o disposto na regulamentação aplicável;
- XXXI. Gerenciamento de processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

- Alvo do Fundo, a ser executada por meio de terceiros contratados pelo Fundo;
- XXXII. Monitoramento de investimentos do Fundo em Ativos Alvo e em Outros Ativos;
- XXXIII. Execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos Alvo e Outros Ativos detidos pelo Fundo;
- XXXIV. Elaboração de propostas de investimento, reinvestimento e/ou desinvestimento relacionadas a Ativos Alvo e/ou Outros Ativos para discussão interna, entre os membros de sua equipe;
- XXXV. Elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos a ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo;
- XXXVI. Realização de propostas de emissão de novas Cotas ao Administrador, dentro do limite do Capital Autorizado, ou à Assembleia Geral de Cotistas, quando sujeitas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento;
- XXXVII. Votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Alvo e Outros Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo;
- XXXVIII. Observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- XXXIX. Solicitar ao Administrador a convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre itens que julgar necessário;
- XL. Aprovar a empresa especializada e/ou especialista a ser contratada para a elaboração do Laudo de Avaliação, conforme aplicável;
- XLI. Enviar ao Administrador, sempre que solicitado, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do Fundo, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos; e
- XLII. Transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor.

Parágrafo 5º: O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de condomínios, associações e/ou sociedades investidas que detêm Ativos Alvo, que disciplinam os princípios gerais aplicáveis ao processo decisório e quaisquer matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do Gestor em assembleias gerais e está disponível no seguinte endereço eletrônico:

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

Parágrafo 6º: Com o intuito de viabilizar o cumprimento pelo Gestor do disposto neste Regulamento e em demais documentos relacionados ao Fundo, o Administrador outorga ao Gestor plenos poderes para que



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

exerça as atribuições previstas neste Artigo 4º, sob sua supervisão, em relação aos Ativos Alvo. O Administrador deverá outorgar ao Gestor procuração conferindo tais poderes de representação do Fundo ao Gestor, bem como renovar tal procuração periodicamente, conforme previsto na legislação em vigor.

Artigo 133º O Administrador e o Gestor devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 5º: São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador e do Gestor, as seguintes hipóteses:

- IX. usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- X. omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- XI. adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- XII. tratar de forma não equitativa os Cotistas.

Parágrafo 6º: O Administrador, o Gestor e as empresas a estes ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, ressalvadas as prestações de serviços relacionadas às atividades do Fundo.

Artigo 134º É vedado ao Administrador e ao Gestor no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- XXIX. receber depósito em sua conta corrente;
- XXX. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- XXXI. contrair ou efetuar empréstimo;
- XXXII. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- XXXIII. aplicar no exterior os recursos captados no País;
- XXXIV. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- XXXV. vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
- XXXVI. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- XXXVII.sem prejuízo do disposto no Artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

Parágrafo 35º: Caso **(i)** a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador ou Gestor, conforme o caso, na data de sua realização, ou **(ii)** o novo Administrador ou Gestor, conforme o caso, não seja efetivamente empossado no seu respectivo cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador ou o Gestor, conforme o caso, deverá permanecer no seu respectivo cargo pelo prazo adicional de pelo menos 60 (sessenta) dias para que o substituto seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo, nos termos do Artigo 49 deste Regulamento.

Parágrafo 36º: No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar administrador temporário até a eleição de novo administrador para o Fundo.

Parágrafo 37º: O Administrador e o Gestor responderão dentro de suas respectivas esferas de atuação pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsáveis pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer terceiro contratado.

Parágrafo 38º: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo, observado o disposto no Artigo 49 deste Regulamento.

Parágrafo 39º: Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo até ser proferida a averbação referida no Parágrafo 4º deste Artigo 10.

Parágrafo 40º: Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 41º: Nas hipóteses referidas neste Artigo 10, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos ativos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo 42º: A sucessão da propriedade fiduciária dos bens eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

Parágrafo 43º: Sem prejuízo do disposto neste CAPÍTULO IV, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 44º: A Assembleia Geral de Cotistas que destituir o Administrador ou Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo, observado o previsto no Artigo 49 deste Regulamento.

Parágrafo 45º: Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO XLI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 139 As atividades de custódia, tesouraria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da Carteira, assim como as atividades de escrituração das Cotas do Fundo serão realizadas pelo próprio Administrador, sendo admitido, no entanto, que o Administrador contrate, a qualquer momento, terceiros devidamente habilitados para prestarem esses serviços.

Artigo 140 Os serviços de distribuição de Cotas de cada emissão do Fundo, poderá ser prestado pelo Administrador ou poderão ser prestados por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente contratado pelo Administrador.

Artigo 141 Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

CAPÍTULO XLII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 142 É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VII abaixo, preponderantemente – assim entendido como mais de 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido do Fundo, por meio de investimentos nos Ativos Alvo, com gestão ativa da Carteira pelo Gestor.



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

Parágrafo 5º: O investimento no Fundo não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa ou garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor, sendo que o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo.

Parágrafo 6º: O Fundo poderá emitir novas Cotas até o limite do Capital Autorizado estabelecido no Artigo 41, Parágrafo 1º acima sem necessidade de deliberação em Assembleia Geral e, após esse montante, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, nos termos do inciso II, Parágrafo 1º, Artigo 26 acima.

CAPÍTULO XLIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 143 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Ativos Alvo. Os recursos que não estiverem alocados em Ativos Alvo serão investidos em Outros Ativos e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo previstas no Artigo 52 acima.

Parágrafo Único: A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração ao presente Regulamento e de aprovação de Cotistas detentores da maioria dos votos dos Cotistas presentes, observados os quóruns previstos nos itens I e II do §1º do Artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 144 Os atos que caracterizem Conflito de Interesses entre o Fundo, o Administrador e o Gestor dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

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



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

estruturador e/ou ao distribuidor deverá seguir os padrões de mercado aplicáveis aos respectivos ativos à época de sua estruturação e/ou distribuição; e (f) a aquisição deverá seguir o Artigo 18 deste Regulamento, contando com parecer elaborado pelo Gestor e enviado ao Administrador, nos termos do referido Artigo.

Artigo 145 O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados do encerramento de cada oferta de Cotas para o enquadramento de sua Carteira nos Ativos Alvo, conforme estabelecido na Política de Investimento.

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

Artigo 146 Os Ativos Alvo que serão alocados no Fundo devem respeitar os critérios de análise e seleção do Gestor, que deverão ser expressos no parecer do Gestor. O parecer do Gestor será elaborado previamente a cada aquisição de Ativos Alvo e deverá ser enviado apenas ao Administrador.

Parágrafo 17º: No parecer do Gestor constam os seguintes procedimentos de análises, critérios e indicadores:

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



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

- VIII. Em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) de seu Patrimônio Líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da aprovação em Assembleia Geral de Cotistas quando caracterizada situação de Conflito de Interesses, nos termos da regulamentação específica; e
- IX. Em atendimento ao disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, pelo Gestor ou empresa a eles ligada na forma permitida na regulamentação específica.

Parágrafo 23º: Caberá ao Gestor praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento estabelecida neste Regulamento, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições específicas deste, conforme estabelecidas nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Parágrafo 24º: Os Ativos Alvo e/ou Outros Ativos de titularidade do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC, no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM, excetuando-se as aplicações do Fundo em cotas de fundos de investimento aberto, desde que registrados na CVM.

CAPÍTULO XLIV – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 147 Poderão constar do patrimônio do Fundo:

- V. Ativos Alvo; e
- VI. Outros Ativos.

Parágrafo 7º: É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo 8º: Os bens e direitos integrantes da Carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

Artigo 152 Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

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

- Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

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



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

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

- Riscos do Fundo:

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

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

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

(vi) **Riscos de crédito:** Os ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

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

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

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

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

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

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



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

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

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

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

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

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

- Risco dos Ativos Alvo:

(xvi) Riscos relacionados aos Ativos Alvo: Os pagamentos relativos aos Ativos Alvo e Outros Ativos, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

CRI, as LCI e as LH, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

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

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

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

(xxi) Risco de despesas extraordinárias: Em caso de excussão das garantias dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, este poderá se tornar proprietário dos imóveis dados em garantia. O Fundo, como proprietário desses imóveis, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

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

(xxiii) Risco de desapropriação: Em caso de excussão das garantias dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, este poderá se tornar proprietário dos imóveis dados em garantia. Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, desses imóveis, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

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

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

(xxvi) Risco de Derivativos: Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de *hedge* (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de *hedge* não tivessem sido contratadas.

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

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

- Riscos Referentes à Primeira Emissão:

(xxix) Risco de Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador e o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo e o Gestor poderão contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em Conflito de Interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

- Outros Riscos:

(xxx) Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da Carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

Artigo 153 As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

qualquer outro mecanismo de seguro.

CAPÍTULO XLVI – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 154 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso “I” do Parágrafo 1º acima, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 3º: Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor ou deste Regulamento:

- XXXI. tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- XXXII. deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas, no âmbito de proposta realizada pelo Gestor, exceto até o limite do Capital Autorizado, conforme disposto no Artigo 41 acima;
- XXXIII. deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no Parágrafo 3º acima;
- XXXIV. deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Administrador, bem como sobre a escolha de seu substituto;
- XXXV. deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Gestor, bem como sobre a escolha de seu substituto;
- XXXVI. deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- XXXVII. deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
- XXXVIII. deliberar sobre as eventuais reavaliações dos ativos integrantes da Carteira do Fundo, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável;
- XXXIX. alteração do Prazo de Duração do Fundo;
- XL. deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- XLI. eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- XLII. apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, caso aplicável;
- XLIII. deliberar sobre a alteração da Política de Investimento do Fundo;
- XLIV. aprovar os atos que configurem potencial Conflito de Interesses nos termos da regulamentação aplicável; e
- XLV. alteração da Taxa de Administração, observado o disposto no Artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 9º: Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

Parágrafo 17º: O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, **(i)** em sua página na rede mundial de computadores e mantê-los lá até a sua realização; **(ii)** no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e **(iii)** na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 18º: Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 5º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 59, inciso III, alíneas “a” a “c” do presente Regulamento, sendo que as informações referidas no Artigo 59, III, também deste Regulamento, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 157 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, do Custodiante ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas e em circulação, observados os procedimentos do Artigo 28 acima.

Parágrafo 11º: A convocação por iniciativa do Gestor e/ou dos Cotistas deve ser dirigida ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos respectivos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

Parágrafo 12º: Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os detentores de Cotas que representem, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas e em circulação ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 13º: O pedido de que trata o Parágrafo 2º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do Artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Parágrafo 14º: O percentual de que trata o Parágrafo 2º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 15º: Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 2º acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos no Parágrafo 5º do Artigo 28 deste



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

Regulamento, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 3º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 158 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 17º: As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo abaixo.

Parágrafo 18º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos III, IV, VI, VII, XII, XIV e XV do Parágrafo 1º do Artigo 26 acima dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, de Cotistas presentes que representem:

- V. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- VI. metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 19º: Os percentuais de que trata o Parágrafo 2º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável na respectiva Assembleias Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 20º: Nas matérias dispostas no Parágrafo 2º acima, o Administrador, pessoas ligadas, coligadas, controladas e controladoras, nos temos da legislação vigente, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

Parágrafo 21º: Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 22º: Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

- XIII. o Administrador ou o Gestor;
- XIV. os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- XV. empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- XVI. os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parágrafo 7º: A eleição do(s) Representante(s) dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem, no mínimo:

- V. 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- VI. 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 8º: A destituição do Representante dos Cotistas será feita pela Assembleia Geral, nos termos do inciso XI, do Artigo 26 acima.

Parágrafo 9º: A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

Artigo 162 Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- XIII. ser Cotista;
- XIV. não exercer cargo ou função no Administrador, no Gestor ou em seus controladores, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- XV. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto de investimento do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- XVI. não ser administrador ou gestor de outros FII;
- XVII. não estar em Conflito de Interesses com o Fundo; e
- XVIII. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Artigo 163 Compete ao(s) Representante(s) dos Cotistas exclusivamente:

- XV. fiscalizar os atos do Administrador e o Gestor e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- XVI. emitir formalmente opinião sobre as propostas do Gestor, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se realizada dentro do limite do Capital Autorizado –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

- XVII. denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrir, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- XVIII. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- XIX. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- XX. elaborar relatório que contenha, no mínimo:
- i) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - j) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo por ele detida;
 - k) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - l) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- XXI. exercer as atribuições descritas neste Artigo 35 durante a liquidação do Fundo.

Parágrafo 17º: Pela representação dos Cotistas do Fundo, nela compreendidas as atividades acima descritas, o Fundo poderá pagar mensal e diretamente ao(s) Representante(s) dos Cotistas, pela prestação de serviços, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração que será definida na Assembleia Geral que o(s) eleger(em).

Parágrafo 18º: O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do(s) Representante(s) dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste Artigo 35.

Parágrafo 19º: O(s) Representante(s) dos Cotistas pode(m) solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo 20º: Os pareceres e opiniões do(s) Representante(s) dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste Artigo 35 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos Artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 21º: O(s) Representante(s) dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

Parágrafo 22º: Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do(s) Representante(s) dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Parágrafo 23º: O(s) Representante(s) dos Cotistas tem os mesmos deveres do Administrador nos termos do Artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 24º: O(s) Representante(s) dos Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

Artigo 164 Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger o(s) Representante(s) dos Cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 5º do Artigo 28 deverão incluir:

- V. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 34 acima; e
- VI. as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº472/08.

CAPÍTULO XLVIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO,
NEGOCIAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE

Artigo 165 O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento referente à emissão de Cotas.

Artigo 166 As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Parágrafo 19º: O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas, nos termos abaixo.

Parágrafo 20º: No âmbito da 1ª emissão de Cotas, serão emitidas até 1.000.000 (um milhão) de Cotas de série única, totalizando até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).

Parágrafo 21º: As Cotas da 1ª emissão serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pela XP Investimentos CCTVM S.A.; (iii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, e (iv) estará sujeita às



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

restrições de negociação estabelecidas na Instrução CVM nº 476/09.

Parágrafo 22º: No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição , que conterá todas as disposições referentes ao valor de subscrição de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização.

Parágrafo 23º: No âmbito da 1ª emissão de Cotas do Fundo, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das Cotas, na(s) data(s) de liquidação será R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.

Parágrafo 24º: As importâncias recebidas na integralização de Cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em nome do Fundo , em instituição bancária autorizada a receber depósitos.

Parágrafo 25º: Caso o investidor seja o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo 26º: O Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas neste Regulamento e no respectivo Boletim de Subscrição ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito, atualizado pelo IGP-M, *pro rata temporis*, e de uma multa mensal de 1% sobre o débito corrigido, cujo montante será revertido em favor do Fundo.

Parágrafo 27º: As Cotas poderão ser registradas para distribuição e negociação, isolada ou conjuntamente, nos sistemas administrados e operacionalizados pela B3.

Artigo 167 As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 168 O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Artigo 169 Após o encerramento da primeira emissão de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pela maioria simples de votos dos Cotistas presentes, nos termos do Artigo 26, Parágrafo 1º, inciso II, deste Regulamento.



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

Parágrafo 19º: Sem prejuízo do disposto acima, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas ou alteração deste Regulamento, desde que: **(a)** limitadas ao montante máximo de R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de Reais); e **(b)** não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos (“Capital Autorizado”).

Parágrafo 20º: A Assembleia Geral de Cotistas: **(a)** poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no Parágrafo 3º acima, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável; e **(b)** deverá sempre deliberar acerca da aprovação de uma emissão em que seja permitida a integralização em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em Laudo de Avaliação.

Parágrafo 21º: Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta deverá ser fixado tendo-se em vista **(i)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; **(ii)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou **(iii)** o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor.

Parágrafo 22º: No âmbito das emissões realizadas, os Cotistas poderão ou não ter o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, cabendo deliberação em Assembleia Geral de Cotistas. Fica desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos.

Parágrafo 23º: Caso a Assembleia Geral de Cotistas delibere pelo direito de preferência, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros.

Parágrafo 24º: As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas ou ao ato do Administrador que aprovou a nova emissão, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas ou da realização do ato, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas ou do ato.

Parágrafo 25º: A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável e neste Regulamento.

Parágrafo 26º: As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

Parágrafo 27º: Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, a distribuição das Cotas deverá ser precedida do registro na CVM da correspondente oferta pública.

Artigo 170 No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização, e que será autenticado pela(s) instituição(ões) autorizada(s) a processar a subscrição e integralização das Cotas, do qual constarão, entre outras informações:

- XI. nome e qualificação do subscritor;
- XII. número de Cotas subscritas;
- XIII. preço de subscrição e valor total a ser integralizado;
- XIV. condições para integralização de Cotas; e
- XV. forma para realização das chamadas de capital, caso aplicável.

Artigo 171 As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado em cada contrato de distribuição, nos termos da regulamentação aplicável a tal distribuição.

Artigo 172 A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição em moeda corrente nacional ou em Ativos Alvo, caso aplicável, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) Ativos Alvo, bem como em direitos reais sobre estes, nos termos dos Artigos 11 e 12 da Instrução CVM nº 472/08, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

Parágrafo 5º: As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, as quais serão alocadas pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

Parágrafo 6º: A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Artigo 173 As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer tempo durante o Prazo de Duração do Fundo, conforme decisão do Administrador, observada a recomendação do Gestor e os termos e condições estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo 9º: Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Regulamento.

Parágrafo 10º: Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas cair em data que não seja considerada um Dia Útil, tal pagamento será efetuado no 1º (primeiro) Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento.

Parágrafo 11º: Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas, ou registrados na conta de depósito como Cotistas no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração da respectiva parcela de amortização.

Parágrafo 12º: Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Artigo 174 De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, as Cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

CAPÍTULO XLIX – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 175 Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Artigo 176 O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

Parágrafo 18º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o Administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 19º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 20º: A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 21º: As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

Parágrafo 22º: O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 23º: Quando da liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo 24º: Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

CAPÍTULO L – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 180 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- XXXI. a Taxa de Administração;
- XXXII. taxas, inclusive decorrentes de registros e de comunicações a órgãos reguladores, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- XXXIII. gastos com correspondência, comunicações, publicações e outros expedientes de interesse do Fundo, tais como registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e editais, formulários e informações periódicas previstos neste Regulamento ou na legislação pertinente;
- XXXIV. gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda e distribuição;
- XXXV. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- XXXVI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- XXXVII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- XXXVIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- XXXIX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- XL. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XLI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XLII. honorários da empresa de avaliação e demais gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;
- XLIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XLIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; e
- XLV. honorários e despesas relacionadas às atividades exercida pelo(s) Representante(s) dos Cotistas.



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

CAPÍTULO LII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Artigo 185 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 11º: O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes (“Distribuição de Rendimentos”).

Parágrafo 12º: O Fundo poderá, a critério do Administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de Distribuição de Rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira Distribuição de Rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão do Fundo.

Parágrafo 13º: Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará a data base de tal apuração para fins de determinação dos Cotistas que farão jus ao recebimento, a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota.

Parágrafo 14º: Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia do mês anterior ao da apuração do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

Parágrafo 15º: Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Alvo e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

CAPÍTULO LIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

Artigo 186 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição.

Parágrafo 5º: Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Alvo.

Parágrafo 6º: O Cotista do Fundo poderá obter maiores informações, bem como cópias dos documentos relativos ao Fundo na sede do Administrador.

Artigo 187 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- XIII. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, as informações contidas no item I do Artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, na forma do Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
- XIV. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, as informações contidas no item II do Artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, na forma do Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
- XV. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a) as demonstrações financeiras;
 - b) o relatório do Auditor Independente; e
 - c) o formulário eletrônico, na forma do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.
- XVI. anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;
- XVII. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e
- XVIII. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Parágrafo 5º: O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 6º: O Administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas do Fundo.



REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 28.516.301/0001-91

- XXVII. a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- XXVIII. o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- XXIX. a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Ativos Alvo de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- XXX. o atraso no andamento de obras dos Ativos Alvo que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- XXXI. contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- XXXII. propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- XXXIII. a venda ou locação dos Ativos Alvo de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- XXXIV. alteração do Gestor ou do Administrador;
- XXXV. fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- XXXVI. alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;
- XXXVII. cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XXXVIII. desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- XXXIX. emissão de cotas nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 189 A publicação de informações referidas neste Capítulo, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO LIV – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 190 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 191 O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM nº 472/08 e demais

