

**INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO XPCE RE FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ Nº 24.853.060/0001-15

REALIZADA EM 27 DE JUNHO DE 2025

Por este instrumento particular, a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ 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 (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o n.º 24.853.060/0001-15 (“Fundo”), **RESOLVE:**

- (i) Alterar o Regulamento do Fundo ("Regulamento") a fim de adaptá-lo aos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("CVM 175"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, no que já for aplicável, **sem alteração** do objetivo e política de investimento e das taxas remuneratórias do Fundo, com destaque para as seguintes alterações, que são estruturais e não implicam alteração das características específicas do Fundo, sem prejuízo das demais alterações necessárias à adaptação à CVM 175, conforme descritas no Regulamento:
 - a) Em razão da nova estrutura prevista na regulamentação, o Fundo contará com uma única classe, denominada "**CLASSE A RESPONSABILIDADE LIMITADA DO XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**" ("Classe"); e
 - b) Conforme previsto no Regulamento, a responsabilidade dos cotistas passará a ser limitada ao valor por eles subscrito no Fundo, de modo que à denominação da Classe foi acrescido o sufixo “Responsabilidade Limitada”.
- (ii) Consolidar no Regulamento a alteração prevista neste Instrumento, de forma que a nova versão do Regulamento passará a vigor a partir de 27 de junho de 2025, na forma do Anexo I.



Quando não aqui expressamente definidos, os termos utilizados neste instrumento terão o mesmo significado a eles atribuído no Regulamento.

Nada mais havendo a tratar, o presente instrumento foi assinado em 1 (uma) via digital, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada (“MP 2.200”), do Decreto 10.278, de 18 de março de 2020, e, ainda, do Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça, com a utilização da infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), instituída pelo Governo Federal por meio da MP 2.200.

**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.**
Administradora



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

ANEXO I – REGULAMENTO



(11) 3030-7177



vortex.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

REGULAMENTO

DO

XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ Nº 24.853.060/0001-15

27 de junho de 2025

ÍNDICE REGULAMENTO

CAPÍTULO I - DEFINIÇÕES	3
CAPÍTULO II - DENOMINAÇÃO, FORMA DE CONSTITUIÇÃO, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO	8
CAPÍTULO III – POLÍTICA DE INVESTIMENTO.....	9
CAPÍTULO IV – ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DO FUNDO	9
CAPÍTULO V - CONTRATAÇÃO DE PRESTADORES DE SERVIÇO.....	15
CAPÍTULO VII – PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA.....	19
CAPÍTULO VIII - CLASSE(S), EMISSÃO, INTEGRALIZAÇÃO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO.....	20
CAPÍTULO IX - DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO.....	20
CAPÍTULO X - ASSEMBLEIA GERAL.....	21
CAPÍTULO XI - INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS E PERIÓDICAS	21
CAPÍTULO XII - PUBLICAÇÕES E COMUNICAÇÕES.....	22
CAPÍTULO XIII - FORO.....	22

REGULAMENTO DO XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I - DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento e em seu(s) Anexo(s) e Apêndice(s), os termos e expressões iniciados em letra maiúscula neste Regulamento e/ou em seu(s) Anexo(s) e Apêndice(s), no singular ou no plural, terão os significados a eles atribuídos abaixo, bem como os significados a eles atribuídos por cada Anexo, conforme aplicável. Além disso: **(a)** quando exigido pelo contexto, as definições contidas neste Artigo 1.1 aplicar-se-ão tanto ao singular quanto ao plural e o masculino incluirá o feminino e vice-versa; **(b)** referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto em contrário; **(c)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências a tais disposições conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; **(d)** salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, referências a itens, anexos ou apêndices aplicam-se a itens, Anexos e Apêndices deste Regulamento; **(e)** todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; **(f)** salvo disposição em contrário, todos os prazos previstos neste Regulamento serão contados na forma prevista no Artigo 224 do Código de Processo Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento; **(g)** os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; e **(h)** os cabeçalhos e títulos deste Regulamento e de seu(s) Anexo(s) e Apêndice(s) servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam;

<u>“Acordo Operacional”</u>	significa o instrumento particular firmado entre a Administradora e a Gestora, por meio do qual serão reguladas as atividades a serem desenvolvidas pelas partes no que se refere à administração fiduciária e à gestão da Carteira do Fundo e da(s) respectiva(s) Classe(s).
<u>“Administradora”</u>	significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 14.820, de 8 de janeiro de 2016, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, e inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.
<u>“ANBIMA”</u>	significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados

	Financeiro e de Capitais.
“ <u>Anexo</u> ”	significa qualquer anexo integrante a este Regulamento, o qual descreverá as características de cada Classe, e cujos Apêndices descreverão as características de cada uma de suas Subclasses, se houver.
“ <u>Anexo Normativo III</u> ”	significa o anexo normativo III da Resolução CVM 175.
“ <u>Apêndices</u> ”	significam os apêndices integrantes dos respectivos Anexos, os quais descreverão as características específicas de cada Subclasse, e cujos Suplementos descreverão as condições específicas das séries de cada Subclasse, se houver.
“ <u>Assembleia Especial</u> ”	significa a assembleia especial de Cotistas de uma Classe ou Subclasse, para a qual serão convocados apenas os Cotistas da respectiva Classe ou Subclasse e cuja competência estará restrita às deliberações e às matérias de interesse exclusivo da respectiva Classe ou Subclasse, conforme o caso.
“ <u>Assembleia Geral</u> ”	significa a assembleia geral de Cotistas, para a qual são convocados todos os Cotistas e cuja competência abarcará às deliberações e às matérias de interesse do Fundo como um todo.
“ <u>Auditor Independente</u> ”	significa a sociedade que prestará os serviços de auditoria das demonstrações contábeis em favor do Fundo e da(s) Classe(s), nos termos deste Regulamento, a qual deverá ser devidamente autorizada pela CVM para exercer tal atividade.
“ <u>B3</u> ”	significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO , companhia aberta com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, e inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
“ <u>BACEN</u> ”	significa obacen.
“ <u>Base de Cálculo da Taxa de Administração e Gestão</u> ”	significa a base de cálculo utilizada para calcular a Taxa Máxima de Administração e Gestão, na forma descrita em cada Anexo.
“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”	boletim de subscrição referente à distribuição de Cotas objeto de ofertas pública registradas na CVM, a ser elaborado nos termos da regulamentação aplicável.

“ <u>Código ANBIMA</u> ”	significa o “Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros” editado pela ANBIMA, incluindo seus documentos correlatos, incluindo, sem limitação, as Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, conforme em vigor na data deste Regulamento.
“ <u>Classe(s)</u> ”	significa(m) a(s) classe(s) de Cotas do Fundo, regida(s) e disciplinada(s) pelo Regulamento e por seu(s) respectivo(s) Anexo(s), sendo que a Administradora deverá constituir um patrimônio segregado para cada classe de Cotas.
“ <u>CNPJ</u> ”	significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“ <u>Código Civil</u> ”	significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
“ <u>Conflito de Interesses</u> ”	significa qualquer situação assim definida nos termos do Artigo 31 do Anexo Normativo III.
“ <u>Cotas</u> ”	significa, em conjunto, as cotas de emissão do Fundo, de qualquer Classe ou de qualquer Subclasse, conforme aplicável.
“ <u>Cotista</u> ”	significa o titular de Cotas.
“ <u>Custodiante</u> ”	significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade limitada, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para prestar serviços de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 14.820, de 8 de janeiro de 2016, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, CEP 01452-000, e inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88.
“ <u>CVM</u> ”	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Dia Útil</u> ”	significa qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

<u>“Escrutador”</u>	Significa a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA , já qualificada, na qualidade de prestador de serviço de escrituração de Cotas, devidamente habilitado para tanto junto à CVM, o qual exercerá a escrituração de Cotas da(s) Classe(s).
<u>“FGC”</u>	significa o Fundo Garantidor de Créditos.
<u>“FII”</u>	significa fundo de investimento imobiliário, tipo de fundo de investimento disciplinado pela Lei nº 8.668/93, pela parte geral da Resolução CVM 175 e pelo Anexo Normativo III.
<u>“Formador de Mercado”</u>	pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados para a prestação de serviços de formação de mercado, a qual poderá ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo, nos termos deste Regulamento.
<u>“Fundo”</u>	significa o XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 24.853.060/0001-15.
<u>“Gestora”</u>	significa a OURO PRETO GESTÃO DE RECURSOS S.A. , inscrita no CNPJ sob o nº 11.916.849/0001-26, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.600, 5º andar, conj. 51, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, credenciada pela CVM para gestão de carteiras pelo Ato Declaratório CVM nº 11.504, de 13/01/2011.
<u>“Instrução CVM 516”</u>	significa a Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
<u>“Lei nº 8.668/93”</u>	significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<u>“Lei nº 9.779/99”</u>	significa a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
<u>“Patrimônio Líquido do Fundo”</u>	tem o significado atribuído no Artigo 8.2.
<u>“Prazo de Duração do</u>	tem o significado atribuído no Artigo 2.1.

<u>Fundo</u>	
<u>“Prestador(es) de Serviço(s) Essencial(is)”</u>	significa a Administradora e a Gestora, em conjunto ou indistintamente, conforme aplicável.
<u>“Regulamento”</u>	significa o presente regulamento, incluindo sua Parte Geral, Anexos, Apêndices e Suplementos, conforme aplicável.
<u>“Representante dos Cotistas”</u>	significa o representante dos Cotistas, eleito nos termos do Artigo 20 do Anexo Normativo III, observado o disposto neste Regulamento.
<u>“Resolução CVM 30”</u>	significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 160”</u>	significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
<u>“Resolução CVM 175”</u>	significa a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
<u>“SELIC”</u>	significa o Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
<u>“Subclasse(s)”</u>	significa cada uma das eventuais subclasses de qualquer Classe, que serão definidas de acordo com seu respectivo Apêndice.
<u>“Taxa de Administração”</u>	significa a remuneração a que a Administradora terá direito pela prestação de seus serviços de administração fiduciária em favor do Fundo e da(s) Classe(s), calculada na forma descrita em cada Anexo.
<u>“Taxa de Distribuição Primária”</u>	conforme aplicável, a taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de oferta pública, nos termos dos normativos em vigor da CVM, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto da respectiva oferta pública, a ser fixada a cada emissão de Cotas, de forma a arcar com os custos de distribuição, incluindo, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de Cotas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das ofertas públicas das Cotas, conforme o caso, (g) custos com

	registros em cartório de registro de títulos e documentos competente e (h) outros custos relacionados às ofertas.
“ <u>Taxa de Gestão</u> ”	significa a remuneração a que a Gestora terá direito pela prestação de seus serviços de gestão da Carteira em favor do Fundo e da(s) Classe(s), calculada na forma descrita em cada Anexo.
“ <u>Taxa Máxima Global</u> ”	significa a soma da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, calculada na forma descrita em cada Anexo.
“ <u>Taxa Máxima de Distribuição</u> ”	significa a taxa máxima de distribuição, conforme prevista na Resolução CVM 175.
“ <u>Termo de Adesão</u> ”	tem o significado atribuído no Artigo 8.1.2.

CAPÍTULO II - DENOMINAÇÃO, FORMA DE CONSTITUIÇÃO, PRAZO DE DURAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO

2.1. Denominação, Forma de Constituição e Prazo de Duração. O Fundo foi constituído com prazo de duração indeterminado (“Prazo de Duração do Fundo”), sendo disciplinado pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM 175, em especial seu Anexo Normativo III, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como pelo presente Regulamento.

2.2. Classe(s) de Cotas. O Fundo poderá ter 1 (uma) ou mais Classes, sendo preservada a possibilidade de constituição de Subclasse(s), na forma do §3º do Artigo 5º da parte geral da Resolução CVM 175 e observado o disposto no Artigo 140, §2º, da parte geral da referida resolução. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas relativas às Subclasses de cada Classe serão descritos no seu respectivo Anexo e em seu(s) Apêndice(s), os quais passarão a integrar o presente Regulamento para todos os fins.

2.2.1. Mediante ato conjunto da Administradora e da Gestora e a realização das adaptações necessárias ao presente Regulamento, poderão ser criadas novas Classes, nos termos da Resolução CVM 175, desde que a nova Classe a ser criada receba exclusivamente novos recursos e Cotistas, sem que haja qualquer transferência de Cotistas, patrimônios, direitos e obrigações que pertençam a uma Classe já ativa.

2.2.2. Patrimônio Segregado. A Administradora deverá, no momento de constituição de uma ou mais Classes, constituir um patrimônio segregado para cada Classe, de forma que os Cotistas não respondam por obrigações de Classes cujas Cotas não subscreverem, nos termos do inciso III e do §3º do Artigo 1.368-D do Código Civil e do *caput* do Artigo 5º da parte geral da Resolução CVM 175.

2.2.2.1. Os documentos de subscrição das respectivas Cotas deverão conter a descrição da Classe cujas Cotas serão objeto de subscrição e integralização por cada Cotista, bem como declaração de que os respectivos investidores estão cientes de que a Classe estará sujeita ao regime de patrimônio segregado e poderá possuir direitos e obrigações distintos das demais Classes, nos termos deste Regulamento e do respectivo Anexo.

2.2.3. Em caso de divergência entre as condições estipuladas no Regulamento, deverá ser sempre considerada a previsão mais específica, de modo que o Anexo prevalecerá sobre a parte geral e os Apêndices prevalecerão sobre a parte geral e o Anexo, conforme aplicável.

2.3. Exercício Social. O exercício social do Fundo tem duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e encerrando-se em 31 de dezembro de cada ano, observado o disposto na regulamentação vigente.

CAPÍTULO III – POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. Política de Investimento. A política de investimento aplicável a cada Classe é prevista e disciplinada em seu respectivo Anexo.

CAPÍTULO IV – ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DO FUNDO

4.1. Administração do Fundo. O Fundo será administrado fiduciariamente pela Administradora.

4.1.1. Poderes da Administradora. A Administradora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração fiduciária do Fundo, na sua respectiva esfera de atuação.

4.1.2. A Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos de cada Classe, nos termos da Lei nº 8.668/93 e da regulamentação aplicável.

4.1.3. Obrigações da Administradora. As obrigações e atribuições da Administradora são aquelas dispostas na Resolução CVM 175, em particular nos Artigos 82, 83, 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175 e nos Artigos 26 a 30 do Anexo Normativo III, sem prejuízo do disposto no Acordo Operacional, assim como as seguintes:

- (i) calcular e divulgar o valor das Cotas, do patrimônio líquido de cada Classe e do Patrimônio Líquido do Fundo;
- (ii) providenciar o registro do Regulamento e de seus eventuais aditamentos por meio de sistema eletrônico disponibilizado pela CVM;

- (iii) observar as disposições do Código ANBIMA;
- (iv) elaborar, junto com as demonstrações contábeis anuais, parecer a respeito das operações e resultados da Classe, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento, bem como apresentar balancetes mensais e semestrais.
- (v) celebrar os instrumentos relacionados à alienação ou à aquisição dos Imóveis, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento, observadas as sugestões e as instruções dadas pela Gestora;
- (vi) efetuar o recolhimento dos impostos incidentes sobre a rentabilidade auferida pelos Cotistas, nos termos da legislação aplicável.
- (vii) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos à Classe;
- (viii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos da Classe;
- (ix) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo à Classe ou às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas;
- (x) manter atualizada, junto à CVM, a lista de eventuais prestadores de serviços contratados pela Classe;
- (xi) custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas e pelas despesas relativas às publicações e às divulgações de documentos e informações obrigatórias, as quais serão arcadas pela Classe, conforme disposto neste Regulamento e nas disposições legais e regulatórias aplicáveis;
- (xii) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações da Classe, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (xiii) observar única e exclusivamente as recomendações da Gestora para o exercício

da Política de Investimentos da Classe, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso;

(xiv) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos da Classe, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades da Classe, sem prejuízo de eventual procuração pública para que a Gestora possa realizar tais atos, conforme o Artigo 4.2.2, inciso (iii), abaixo;

(xv) conforme orientação da Gestora, representar a Classe em juízo e fora dele;

(xvi) no âmbito do seu dever fiduciário, exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo, à Classe e aos Cotistas;

(xvii) transferir ao Fundo e/ou à Classe qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de administradora;

(xviii) observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Especial e da Assembleia Geral, conforme o caso; e

(xix) fiscalizar os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita a, o direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento.

4.2. Gestão do Fundo. Os serviços de gestão da(s) Carteira(s) da(s) Classe(s) serão realizados pela Gestora.

4.2.1. Poderes da Gestora. A Gestora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à gestão do Fundo e da(s) Classe(s), cabendo-lhe, ainda tomar todas as decisões de investimento, observado o disposto na regulamentação vigente, no Regulamento e em cada Anexo.

4.2.2. Obrigações da Gestora. As obrigações e atribuições da Gestora são aquelas dispostas na Resolução CVM 175, em particular nos Artigos 84, 85, 86, 89, 90, 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175 e no Anexo Normativo III, sem prejuízo do disposto no Acordo Operacional, assim como:

(i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar, alienar, sem

necessidade de aprovação em Assembleia Especial, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos Imobiliários (exceto Imóveis cuja aquisição e alienação são de responsabilidade da Administradora, mediante única e exclusivamente instrução da Gestora, nos termos desse Regulamento e do Acordo Operacional) e Ativos Financeiros, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

(ii) identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os Imóveis existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros, de acordo com a Política de Investimento, recomendando e instruindo a Administradora para aquisição ou alienação, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

(iii) orientar e instruir a Administradora a celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades da Classe, diretamente ou por meio de procuração outorgada pela Administradora para esse fim, conforme o caso;

(iv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita a, o direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

(v) monitorar o desempenho da Classe, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio da Classe;

(vi) recomendar à Administradora modificações neste Regulamento;

(vii) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Imóveis integrantes da Carteira da Classe), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis;

(viii) diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe;

- (ix) monitorar investimentos realizados pela Classe;
- (x) conduzir e executar estratégia de desinvestimento da Classe, observado o disposto nesse Regulamento, e optar **(a)** pelo reinvestimento de tais recursos, respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou **(b)** pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (xi) orientar a Administradora a ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários e optar **(a)** pelo reinvestimento de tais recursos, respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou **(b)** pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (xii) elaborar relatórios de investimento realizados pela Classe em Ativos Imobiliários, conforme previstos no Acordo Operacional;
- (xiii) representar a Classe, inclusive votando em nome desta, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos Imóveis integrantes do patrimônio da Classe;
- (xiv) recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de manter o valor dos Imóveis ou de potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;
- (xv) indicar empresas para diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos Imóveis, entre outros que julgue necessário ao cumprimento adequado dos incisos (i), (ii), (iii) e (ix) supra;
- (xvi) validar orçamento anual dos resultados operacionais dos Imóveis;
- (xvii) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo, à Classe e aos Cotistas;
- (xviii) transferir à Classe qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de gestora;
- (xix) quando entender necessário, solicitar à Administradora que submeta à Assembleia Geral ou à Assembleia Especial, conforme o caso, proposta de desdobramento das Cotas; e
- (xx) votar nas assembleias gerais dos Imóveis, caso seja condômino, dos Ativos Financeiros e/ou dos Ativos Imobiliários detidos pela Classe, conforme política de voto registrada na ANBIMA e disponível no seguinte endereço eletrônico: <http://www.xpgestao.com.br/>.

4.3. Vedações Aplicáveis à Administradora e à Gestora. Aplicam-se à Administradora e à Gestora, em suas respectivas esferas de atuação, as vedações previstas na Lei nº 8.668/93, no Artigo 101 da parte geral e Artigo 32 do Anexo Normativo III, incluindo (i) a aplicação, no exterior, de recursos captados no País; e (ii) a aquisição de recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo e/ou da própria Classe, observado o disposto na regulamentação vigente e neste Regulamento.

4.3.1. É vedado à Administradora e à Gestora, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo e da Classe:

- (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 pela Classe, salvo se expressamente permitido no respectivo Anexo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no país;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas;
- (vii) vender as Cotas à prestação, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Especial nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e a Gestora ou consultor especializado, conforme o caso, entre a Classe e os Cotistas mencionados no artigo 32, inciso IV, alínea b, do Anexo Normativo III, entre a Classe e o representante de cotistas ou entre a Classe e o empreendedor;
- (x) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio da Classe, salvo se expressamente permitido no respectivo Anexo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não

previstas na regulamentação;

- (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, nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe, salvo se disposto em sentido contrário no respectivo Anexo; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

4.3.2. A vedação prevista no inciso “x” acima não impede a aquisição, pela Classe, de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

4.3.3. A Classe poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

4.4. Taxa de Administração. A taxa de administração cobrada no âmbito de cada Classe e/ou Subclasse é disciplinada e prevista em cada Anexo e/ou Apêndice, conforme o caso.

4.5. Taxa de Gestão. A taxa de gestão cobrada no âmbito de cada Classe e/ou Subclasse é disciplinada e prevista em cada Anexo e/ou Apêndice, conforme o caso.

4.6. Taxas Adicionais. Taxas adicionais, incluindo, sem limitação, taxas de ingresso, performance, máxima de distribuição de cotas, poderão ser eventualmente cobradas dos Cotistas, caso conste previsão expressa no Anexo de cada Classe e/ou no Apêndice de cada Subclasse, conforme aplicável.

CAPÍTULO V - CONTRATAÇÃO DE PRESTADORES DE SERVIÇO

5.1. Contratação de Prestadores de Serviço pela Administradora. A Administradora poderá, desde que a Gestora seja previamente consultada e manifeste a sua concordância, contratar em nome do Fundo e com terceiros devidamente habilitados e autorizados: **(i)** os serviços mencionados no Artigo 83 da parte geral da Resolução CVM 175 e nos Artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III; e **(ii)** outros serviços, observado o disposto no Artigo 83, §3º, I e II, da parte geral da Resolução CVM 175.

5.1.1. A Administradora possui regras e procedimentos adequados, por escrito e passíveis de verificação, que lhe permitem diligenciar o cumprimento, pelos prestadores de serviços contratados, de suas obrigações descritas neste Regulamento, no Anexo e nos respectivos contratos. Tais regras e procedimentos encontram-se disponíveis para consulta no site da Administradora: <https://www.vortex.com.br>.

5.2. Contratação de Prestadores de Serviço pela Gestora. A Gestora poderá contratar, em nome do Fundo e com terceiros devidamente habilitados e autorizados, **(i)** os serviços mencionados no Artigo 85 da parte geral da Resolução CVM 175 e no Anexo Normativo III, conforme aplicável; e **(ii)** outros serviços, observado o disposto no Artigo 85, §4º, I e II, da parte geral da Resolução CVM 175.

5.2.1. A Gestora poderá contratar, em seu nome, outros serviços em benefício do Fundo e da(s) Classe(s) que não estejam listados no Artigo 5.2 acima, desde que respeitado o seu dever de fiscalizar a atividade do terceiro contratado relacionadas ao Fundo e à(s) Classe(s), caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM.

5.2.2. A Gestora possui regras e procedimentos adequados, por escrito e passíveis de verificação, que lhe permitem diligenciar o cumprimento, pelos prestadores de serviços contratados, de suas obrigações descritas neste Regulamento, nos Anexos e nos respectivos contratos. Tais regras e procedimentos encontram-se disponíveis para consulta no site da Gestora (<https://www.xpasset.com.br/documentos-institucionais>).

5.3. Custódia e Controladoria do Fundo. Os serviços de custódia qualificada e controladoria dos ativos serão exercidos pelo Custodiante, pelos quais fará jus à remuneração disposta no Anexo de cada Classe.

5.4. Atribuições do Custodiante. Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações definidos na legislação aplicável e neste Regulamento, o Custodiante, diretamente ou por meio de seus representantes, será responsável pela prestação das atividades previstas em norma específica que dispõe sobre a prestação de serviços de custódia de valores mobiliários.

5.5. Atribuições do Escriturador. A escrituração de Cotas será exercida por instituição prestadora de serviço de escrituração de cotas devidamente habilitada para tanto.

5.6. Atribuições do Auditor Independente. Os serviços de auditoria do Fundo e da(s) Classe(s) serão prestados por instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo, conforme definido de comum acordo com a Gestora, para a prestação de tais serviços.

5.7. Distribuição de Cotas. A distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre a

Administradora e a Gestora, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas.

5.8. Responsabilidade dos Prestadores de Serviço. Nos termos do Artigo 1.368-D do Código Civil, sem prejuízo dos deveres de monitoramento e acompanhamento da Administradora e da Gestora, cada prestador de serviço do Fundo é o único responsável por suas ações e/ou omissões decorrentes do cumprimento e/ou descumprimento de suas obrigações perante o Fundo e a(s) Classe(s) e respondem exclusivamente perante o Fundo, a(s) Classe(s), o Cotista, terceiros e as autoridades por danos diretos que delas decorram, não sendo a Administradora, a Gestora e os demais prestadores de serviço do Fundo responsáveis solidários pelo cumprimento e/ou descumprimento das obrigações uns dos outros e/ou dos demais prestadores de serviço.

5.9. A Administradora e os demais prestadores de serviços contratados respondem perante a CVM, o Cotista e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis.

5.10. Nos termos do Artigo 1.368-E do Código Civil, a Administradora, a Gestora e os demais prestadores de serviço do Fundo e/ou da(s) Classe(s) não respondem pelas obrigações legais e contratuais assumidas pelo Fundo e/ou pela respectiva Classe, mas respondem pelos prejuízos que causarem ao Fundo e/ou à(s) Classe(s) quando procederem com dolo ou má-fé.

5.11. Os serviços de administração e de gestão são prestados ao Fundo e à(s) Classes em regime de melhores esforços e como obrigação de meio. A Administradora e a Gestora não garantem o resultado ou o desempenho dos investimentos dos Cotistas na(s) Classe(s).

CAPÍTULO VI – SUBSTITUIÇÃO E RENÚNCIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA E DO CUSTODIANTE

6.1. A Administradora e a Gestora deverão ser substituídas nas seguintes hipóteses previstas no Artigo 107 da parte geral da Resolução CVM 175: **(i)** descredenciamento, por decisão da CVM, para o exercício de suas respectivas atividades e serviços prestados ao Fundo; **(ii)** renúncia por parte da Administradora e/ou da Gestora; ou **(iii)** destituição, por deliberação dos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral, hipóteses nas quais os Cotistas deverão nomear instituição administradora habilitada para substituí-la. No caso de descredenciamento ou renúncia, deverão ser observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento, no Artigo 108 da parte geral da Resolução CVM 175 e na regulamentação vigente.

6.1.1. Caso a Assembleia Geral referida no Artigo 6.1. acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha da nova administradora e/ou gestora, não delibere por insuficiência do quórum necessário ou, ainda, caso a nova administradora ou gestora eleita não seja efetivamente empossada no cargo, a Administradora poderá convocar nova Assembleia Geral para nova eleição ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo ou incorporação do

Fundo por outro fundo de investimento.

6.1.2. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação de que trata a parte final do Artigo acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, a Administradora dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo e da Classe, permanecendo a Gestora no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo e a Administradora no exercício de suas funções até o cancelamento do registro do Fundo junto à CVM, observado o disposto na Resolução CVM 175.

6.2. No caso de renúncia ou de deliberação pela sua substituição, a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da Carteira de ativos, bem como da ata da assembleia de cotistas por meio da qual for eleito seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em cartório de títulos e documentos.

6.3. Sem prejuízo da responsabilidade da Administradora e/ou da Gestora prevista neste Capítulo, a Administradora e/ou a Gestora deverão, sem qualquer custo adicional para o Fundo, atender às obrigações previstas nos termos do Artigo 108, § 5º, da parte geral da Resolução CVM 175.

6.4. A não substituição da Gestora ou da Administradora: (i) em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data da renúncia, substituição ou do descredenciamento; ou (ii) em até 30 (trinta) dias úteis contados da publicação do ato que decretar a liquidação extrajudicial no diário oficial configura evento de liquidação antecipada do Fundo, independentemente de realização de Assembleia Geral.

6.5. A Administradora e/ou Gestora deverão cooperar, durante o período de transição, para que a instituição administradora e/ou instituição gestora substituta possa cumprir os deveres e obrigações atribuídos à Administradora e/ou à Gestora, sem interrupção na prestação dos serviços, observadas as disposições deste Regulamento e da regulamentação aplicável.

6.6. Aplica-se o disposto neste Capítulo, no que couber, à Gestora e ao Custodiante, sobre substituição e renúncia da prestação de serviços ao Fundo, observado o disposto a seguir.

6.6.1. Renúncia da Gestora. Na hipótese de renúncia pela Gestora, a Administradora deverá convocar Assembleia Geral para que os Cotistas deliberem sobre a eleição de sua substituta, que deverá ser indicada pela Administradora na respectiva convocação. Enquanto uma nova gestora não for indicada e aprovada pelos Cotistas: **(i)** a Administradora não poderá adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários (conforme definido no respectivo Anexo) sem que tal aquisição ou alienação seja aprovada pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral; e **(ii)** a Administradora poderá contratar um consultor imobiliário para dar suporte e subsídio à Administradora em

relação aos Imóveis que componham a Carteira da respectiva Classe.

6.7. Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos imóveis e demais direitos integrantes do patrimônio da Classe.

6.8. No caso de renúncia da Administradora ou da Gestora, o prestador de serviço que renunciar às suas funções continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a respectiva remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

6.9. No caso de liquidação extrajudicial da Administradora ou da Gestora, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

CAPÍTULO VII – PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

7.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio de cada Classe serão adquiridos pela Administradora em caráter fiduciário, por conta e em benefício da respectiva Classe e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes, sob orientação da Gestora, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento da respectiva Classe, obedecidas as decisões tomadas pelos Cotistas reunidos em Assembleia Especial, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e pelas demais disposições aplicáveis.

7.2. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas neste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio da Classe.

7.3. Os bens e direitos integrantes do patrimônio da respectiva Classe, em especial os Imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da Administradora, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da Administradora.

7.4. O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis integrantes do patrimônio da respectiva Classe.

CAPÍTULO VIII - CLASSE(S), EMISSÃO, INTEGRALIZAÇÃO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO

8.1. Cotas do Fundo. As Cotas emitidas por cada Classe correspondem a frações ideais do patrimônio da respectiva Classe.

8.1.1. Forma. As Cotas serão escriturais e nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome do Cotista junto ao Custodiante.

8.1.2. Termo de Adesão. Todo Cotista, ao ingressar no Fundo, deverá celebrar um termo de adesão e ciência de risco, nos termos do Artigo 29 da parte geral da Resolução CVM 175 (“Termo de Adesão”).

8.1.3. Taxas e Despesas Aplicáveis à(s) Classe(s) de Cotas. Cada Classe estará sujeita às taxas e às despesas aplicáveis à respectiva Classe, observado que eventuais Subclasses das Cotas de cada Classe podem fazer jus a direitos políticos e econômicos diferentes (incluindo eventuais valores de taxa de administração, gestão e performance), conforme estabelecido nos Anexos e no(s) Apêndice(s).

8.2. Patrimônio Líquido do Fundo. O patrimônio líquido do Fundo corresponde à soma da totalidade dos patrimônios líquidos das suas Classes, conforme aplicável (“Patrimônio Líquido do Fundo”). O patrimônio líquido de cada Classe será calculado na forma prevista no respectivo Anexo. Na apuração do valor do Patrimônio Líquido do Fundo, serão observadas as normas e procedimentos constantes da legislação e regulamentação aplicáveis, bem como o disposto neste Regulamento. O somatório do valor das Cotas será necessariamente equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

CAPÍTULO IX - DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

9.1. O Fundo terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, conforme previstos nos termos do Artigo 117 da parte geral da Resolução CVM 175 e do Artigo 42 do Anexo Normativo III, observada a possibilidade de inclusão de encargos adicionais nos termos de cada Anexo.

9.2. Quaisquer despesas do Fundo que não constituam encargos (excluídos encargos de cada Classe, conforme disciplinados em cada Anexo), nos termos da Resolução CVM 175, correm por conta do prestador de serviços essenciais que a tiver contratado.

9.3. Os encargos do Fundo comuns às Classes deverão ser rateados conforme a proporção de cada Classe no Patrimônio Líquido do Fundo.

9.4. Eventuais contingências que recaiam sobre o Fundo deverão ser rateadas entre as Classes conforme a proporção de cada Classe no Patrimônio Líquido do Fundo, exceto se deliberado de

maneira diversa pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, mediante quórum de, no mínimo, maioria de votos dos presentes.

CAPÍTULO X - ASSEMBLEIA GERAL

10.1. As Assembleias Gerais serão realizadas, com a convocação de todos os Cotistas do Fundo, a fim de deliberar sobre matérias de interesse do Fundo como um todo, consoante disposto nas disposições legais e regulatórias aplicáveis.

10.2. Cada Classe terá Assembleias Especiais, nos termos do Anexo de cada Classe. Caso (i) o Fundo possua apenas uma Classe e/ou (ii) haja Assembleia Especial de Cotistas em que sejam convocados e/ou a que compareçam todos os Cotistas do Fundo, observadas as disposições do respectivo Anexo, a referida Assembleia Especial deverá ser entendida pela Administradora, pela Gestora e pelos Cotistas como uma Assembleia Geral, observadas as disposições da Resolução CVM 175 e do respectivo Anexo.

10.3. Este Regulamento poderá ser alterado independentemente de deliberação da Assembleia Geral sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; **(iii)** envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

CAPÍTULO XI - INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS E PERIÓDICAS

11.1. A Administradora deverá prestar, na forma e dentro dos prazos estabelecidos, todas as informações obrigatórias e periódicas constantes da Resolução CVM 175 e do Anexo Normativo, conforme aplicável ao Fundo e à(s) Classe(s), sem prejuízo do disposto em demais normas aplicáveis e neste Regulamento, notadamente no presente capítulo.

11.2. A Administradora é obrigada a divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo e/ou à(s) Classe(s), de modo a garantir, a todos os Cotistas, acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões quanto à sua permanência no Fundo e/ou na(s) Classe(s).

11.3. Para fins do Artigo acima, é considerado fato relevante qualquer ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- (i) na cotação das Cotas ou 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.

CAPÍTULO XII - PUBLICAÇÕES E COMUNICAÇÕES

12.1. Todas as publicações mencionadas neste Regulamento serão realizadas **(i)** no site da Administradora (<https://www.vortex.com.br>); **(ii)** no site da Gestora (<https://www.xpasset.com.br>); e/ou **(iii)** por correio eletrônico, sendo que qualquer mudança será comunicada aos Cotistas previamente, por meio de carta ou correio eletrônico.

12.2. Desde que permitido pela regulamentação em vigor, as comunicações entre a Administradora, a Gestora, o Custodiante e os Cotistas serão realizadas, preferencialmente, por correio eletrônico ou outra forma de comunicação eletrônica admitida como válida pelas partes.

12.3. Para uma total compreensão das características, dos objetivos e dos riscos relacionados ao Fundo e à(s) Classe(s), é recomendada a leitura deste Regulamento e dos demais materiais relacionados ao Fundo e à(s) Classe(s), os quais estão disponíveis nos sites da Administradora (<https://www.vortex.com.br>) e da CVM (www.cvm.gov.br).

12.4. Para obtenção de outras informações acerca do Fundo e/ou da(s) Classe(s), esclarecimento de dúvidas ou reclamações, os Cotistas poderão entrar em contato com a Administradora, por meio do serviço de ouvidoria abaixo:

O serviço de Ouvidoria (conforme inciso V, do Artigo 104, da Resolução CVM nº 175/2022) está disponível de segunda-feira a sexta-feira, das 9h00 às 18h00, por meio do número 0800 887 0456, além da possibilidade de comunicação via e-mail: ouvidoria@vortex.com.br.

CAPÍTULO XIII- FORO

13.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Regulamento e que envolvam o Fundo ou a(s) Classe(s), com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

* * *

ANEXO I

(Este anexo é parte integrante do Regulamento do XPCE RE Fundo de Investimento Imobiliário)

ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE A RESPONSABILIDADE LIMITADA DO XPCE RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

[Restante desta página intencionalmente em branco. Anexo Descritivo consta a partir da página seguinte]

ÍNDICE ANEXO I

CAPÍTULO I – DEFINIÇÕES.....	25
CAPÍTULO II – FORMA DE CONSTITUIÇÃO, RESPONSABILIDADE, PRAZO DE DURAÇÃO, COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO E PÚBLICO-ALVO DA CLASSE	28
CAPÍTULO III – POLÍTICA DE INVESTIMENTO E COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA.....	29
CAPÍTULO IV – ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DA CLASSE	34
CAPÍTULO V – CONTRATAÇÃO DE PRESTADORES DE SERVIÇO	35
CAPÍTULO VI – PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA CLASSE E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS ALVO E DOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA	36
CAPÍTULO VII – CLASSE, EMISSÃO, INTEGRALIZAÇÃO, NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA SUBCLASSE E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	37
CAPÍTULO VIII – AMORTIZAÇÃO E RESGATE DAS COTAS	40
CAPÍTULO IX – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	40
CAPÍTULO X – PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E INSOLVÊNCIA	42
CAPÍTULO XI – LIQUIDAÇÃO DA CLASSE	45
CAPÍTULO XII – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO	46
CAPÍTULO XIII – DESPESAS E ENCARGOS DA CLASSE	47
CAPÍTULO XIV – ASSEMBLEIA ESPECIAL.....	48
CAPÍTULO XV – REPRESENTANTE DOS COTISTAS	53
CAPÍTULO XVI – FATORES DE RISCO.....	55
CAPÍTULO XVII – DISPOSIÇÕES GERAIS	65

**ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE A RESPONSABILIDADE LIMITADA DO XPCE
RE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CAPÍTULO I – DEFINIÇÕES

1.1. Os termos e expressões iniciados em letra maiúscula utilizados neste Anexo estejam no singular ou no plural, quando não definidos em outras seções deste Anexo, terão os respectivos significados a eles atribuídos, conforme o estabelecido a seguir:

<u>“Ativos Alvo”</u>	significam, a) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (FII), (b) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, (c) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, (d) certificados de potencial adicional de construção; (e) cotas de outros FII; (f) certificados de recebíveis imobiliários e 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 registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (g) LH, (h) letras imobiliárias garantidas, incluindo as LCI.
<u>“Ativos Financeiros”</u>	significam títulos públicos federais, fundos de renda fixa, cujas aplicações sejam realizadas, majoritariamente, em títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez diária, e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo BACEN, tais como Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Safra, Banco Santander (Brasil) S.A. e Caixa Economia Federal S.A.
<u>“Capital Autorizado”</u>	tem o significado atribuído no Artigo 7.1.13 deste Anexo.
<u>“Carteira”</u>	tem o significado atribuído no Artigo 2.2 deste Anexo.

<u>“Data de Integralização Inicial”</u>	significa a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas da Classe.
<u>“Despesas Extraordinárias”</u>	significa as Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da Carteira da Classe, exemplificativamente, mas sem qualquer limitação: (i) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (iii) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (iv) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (v) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (vi) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (vii) outras que venham a ser de responsabilidade da Classe como proprietária dos Ativos Alvo.
<u>“Empresas de Avaliação”</u>	Significam eventuais empresas contratadas pela Classe para realizar a avaliação dos Imóveis, conforme item 3.1.2 deste Anexo.
<u>“Imóveis”</u>	Significam os bens imóveis comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas, shopping centers, centros logísticos e/ou de distribuição destinados à locação, ou direitos a eles relativos, inclusive o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção, built to suit, buy to lease, incorporação imobiliária, logísticas, loteamentos e empreendimentos imobiliários em geral, bem como qualquer direito real sobre tais bens.
<u>“Investidor Qualificado”</u>	São considerados investidores qualificados: (i) investidores profissionais; (ii) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio; (iii) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.
<u>“IPCA”</u>	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, conforme

	calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo.
<u>“Montante Mínimo da Primeira Emissão”</u>	corresponde a 2.600.000 (dois milhões e sessenta mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 210.000.000,00 (duzentos e dez milhões de reais) para a manutenção da oferta pública da Primeira Emissão registrada na CVM.
<u>“Patrimônio Líquido da Classe”</u>	tem o significado atribuído no Artigo 6.1 deste Anexo.
<u>“Pessoas Ligadas”</u>	significa: (i) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, da Gestora ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
<u>“Política de Investimento”</u>	significa a política de investimento da Classe, conforme definida no Capítulo III deste Anexo.
<u>“Prazo de Duração da Classe”</u>	tem o significado atribuído no Artigo 2.21 deste Anexo.
<u>“Primeira Emissão”</u>	significa a primeira emissão de Cotas da Classe, que será regida por este Anexo.
<u>“Primeira Liquidação”</u>	significa a data da primeira integralização de Cotas da Classe, equivalente, ao menos, ao Montante Mínimo da Primeira Emissão.
<u>“Suplemento”</u>	significam os suplementos integrantes dos Apêndices, os quais descreverão as condições específicas das séries de cada Subclasse, se houver.
<u>“Taxa de Performance”</u>	tem o significado atribuído no Artigo 4.6 deste Anexo.

<u>“Taxa DI”</u>	significa a taxa média diária dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra grupo”, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3, conforme informação disponível em sua página na rede mundial de computadores https://www.b3.com.br/pt_br.
-------------------------	---

1.2. Os cabeçalhos e títulos deste Anexo servem apenas para conveniência e referência, e não limitarão ou afetarão, de qualquer modo, a interpretação dos respectivos Capítulos, itens e subitens.

1.3. Os termos e expressões iniciados em letra maiúscula utilizados neste Anexo, estejam no singular ou no plural, quando não expressamente definidos no Artigo 1.1 acima ou em outras seções deste Anexo, terão os respectivos significados a eles atribuídos no Regulamento.

CAPÍTULO II – FORMA DE CONSTITUIÇÃO, RESPONSABILIDADE, PRAZO DE DURAÇÃO, COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO E PÚBLICO-ALVO DA CLASSE

2.1. Forma de Constituição, Responsabilidade e Prazo de Duração. A presente Classe foi constituída sob a forma de condomínio de natureza especial fechado, com prazo de duração indeterminado (“Prazo de Duração da Classe”).

2.2. Objetivo. A Classe tem por objetivo proporcionar rendimentos aos seus Cotistas por meio da aquisição, preponderantemente, de Ativos Alvo que atendam à Política de Investimento e às regras de composição e diversificação da carteira da Classe (“Carteira”), conforme descrita no presente Anexo.

2.3. Composição do Patrimônio da Classe. O patrimônio da Classe será formado sem divisão em Subclasses. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas seguem descritos no Capítulo VII e Capítulo VIII deste Anexo.

2.4. Público-Alvo. A Classe é destinada a Investidores Qualificados.

2.4.1. Antes de tomar a decisão de investimento na Classe, os investidores devem **(i)** conhecer, aceitar e assumir os riscos aos quais a Classe está sujeita; **(ii)** verificar a adequação da Classe aos seus objetivos de investimento; e **(iii)** analisar todas as informações disponíveis neste Anexo, no Regulamento e nos demais materiais relacionados à Classe e ao Fundo.

2.5. Responsabilidade do Cotista. A responsabilidade do Cotista estará limitada ao valor por ele subscrito, nos termos do Artigo 1.368-D do Código Civil, na forma regulamentada pela Resolução CVM 175, observado o disposto neste Regulamento.

2.6. Constituição de novas Subclasses. Por meio de deliberação conjunta da Administradora e da Gestora, poderão ser constituídas Subclasses de Cotas para a Classe, desde que tais Subclasses não tenham senioridade em relação às demais Subclasses já existentes à época da sua criação, de acordo com as condições estabelecidas neste Anexo.

2.7. Classificação ANBIMA. Para fins do disposto no Código ANBIMA, a Classe é classificada como uma classe de fundo de investimento imobiliário do tipo “Tijolo”, com subclassificação “Renda”, gestão do tipo “Gestão Ativa”.

CAPÍTULO III – POLÍTICA DE INVESTIMENTO E COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

3.1. Objetivo da Classe. É objetivo da Classe proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis, de Ativos Alvo e de Ativos Financeiros e (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas, tanto por ganho de capital como por obtenção de renda, mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Imóveis adquiridos pela Classe, preponderantemente por locação e/ou arrendamento, (b) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos da Classe; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Classe, conforme permitido pelo Regulamento, pela lei e pela regulamentação editada pela CVM.

3.1.1. Os Imóveis e Ativos Alvo integrantes da Carteira, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- (i) não poderão integrar o ativo da Administradora e/ou da Gestora, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- (ii) não comporão a lista de bens e direitos da Administradora e/ou da Gestora 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 da Administradora e/ou da Gestora.

3.1.2. Os imóveis, bens e direitos a serem adquiridos pela Classe devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pela Gestora ou por Empresa de Avaliação, observados os requisitos constantes na regulamentação vigente.

3.2. A Classe poderá adquirir Imóveis e Ativos Alvo gravados com ônus reais que tenham sido constituídos anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe. É vedado à Classe

constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

3.3. A Classe deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição da Classe, deduzidas as despesas da Classe previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente:

- I - preponderantemente, locação e/ou arrendamento dos Imóveis adquiridos pela Classe; e
- II – a compra e venda de Ativos Alvo e de Ativos Financeiros.

3.3.1. As aquisições dos Imóveis deverão obedecer às seguintes formalidades e demais condições estabelecidas neste Regulamento:

- I – análise e emissão de parecer do Comitê de Investimentos;
- II - os imóveis deverão estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados; e
- III – os imóveis deverão, preferencialmente, estar localizados em região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento.

3.3.2. As aquisições de Ativos Alvo e de Ativos Financeiros deverão observar os seguintes critérios:

- I – Em relação às LH e às LCI, tais títulos deverão ser emitidos em total conformidade com a legislação e com as normas do Banco Central do Brasil;
- II - Em relação aos certificados de recebíveis imobiliários, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, deverão contar com regime fiduciário e deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e
- III – as cotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento em participações deverão pertencer a fundos devidamente constituídos, em funcionamento e devidamente sujeitos às normas emanadas pela CVM.

3.3.3. As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas nos Imóveis, ou nos Ativos Alvo serão aplicados nos Ativos Financeiros.

3.3.4. O Administrador, mediante aprovação dos Cotistas por meio de Assembleia, poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

3.3.5. Exceto quando de outra forma previsto em contratos de locação e/ou arrendamento dos

Imóveis, o Fundo poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Imóveis, sendo que, caso o Fundo não possua recursos necessários para tanto, o Administrador poderá realizar uma nova emissão de Cotas do Fundo para a captação de tais recursos, nos termos do presente Regulamento.

3.4. Ativos Financeiros. Durante o Prazo de Duração da Classe, a parcela do Patrimônio Líquido da Classe não alocada em Ativos Alvo e que não for objeto de distribuição de resultados, nos termos deste Anexo, poderá ser aplicada pela Gestora em Ativos Financeiros, observados os limites de enquadramento estabelecidos no Anexo Normativo III.

3.4.1. Sem prejuízo do previsto no Artigo 3.3 acima, a Classe poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos Financeiros, sem qualquer limitação em relação à diversificação, exclusivamente para fins de realizar o pagamento dos encargos da Classe previstos neste Anexo.

3.4.2. A Classe poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas à Gestora e/ou à Administradora, desde que aprovado em Assembleia Geral, na forma prevista no Artigo 31 da Resolução CVM 175.

3.5. Limites de Aplicação por Emissor. Sempre que a Classe investir preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados, ainda, 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, observada a regulamentação aplicável, o público-alvo da Classe e o estabelecido neste Anexo, sendo que, em caso de não ser realizado o reenquadramento da Carteira, a Administradora e a Gestora poderão convocar uma Assembleia Especial extraordinária para deliberar sobre eventual amortização de Cotas para reenquadrar a Carteira.

3.5.1. Para os Ativos Alvo em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por modalidade, nos termos do § 4º do art. 40 da Resolução CVM 175, não haverá limite máximo de exposição do Patrimônio Líquido da Classe ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Imobiliários.

3.6. Operações em Mercado de Derivativos. A Classe poderá realizar operações em mercados de derivativos, exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial, cuja exposição seja, no máximo, o valor do seu Patrimônio Líquido da Classe, nos termos do Artigo 11, II, 'd', do Anexo Normativo III.

3.7. Percentuais de Composição e Diversificação da Carteira. As limitações da Política de Investimento e as regras de diversificação e concentração da Carteira previstas neste Capítulo serão observadas pela Gestora, com base no Patrimônio Líquido da Classe do Dia Útil imediatamente anterior.

3.7.1. Inexistência de Percentuais Adicionais de Composição da Carteira. A composição da Carteira não apresentará requisitos de diversificação além dos previstos neste Anexo.

3.8. Discrecionalidade da Gestora. Desde que respeitadas a Política de Investimento e as regras de diversificação e concentração da Carteira previstas neste Anexo e a regulamentação vigente, a Gestora terá plena discricionariedade na seleção e na diversificação dos Ativos Alvo a serem adquiridos pela Classe, observados os deveres fiduciários da Administradora previstos na Lei nº 8668/93.

3.9. Ausência de Garantias. As aplicações na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Custodiante, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC.

3.9.1. Não obstante a diligência da Administradora e da Gestora em colocar em prática a Política de Investimento, assim como as regras de composição e diversificação da Carteira prevista no presente Anexo, os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação. Ainda que a Administradora e a Gestora mantenham sistemas de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo, a Classe e o Cotista. É recomendada aos investidores a leitura atenta dos fatores de risco a que o investimento nas Cotas está exposto, conforme indicados no Capítulo XV deste Anexo.

3.10. A Administradora, mediante aprovação dos Cotistas por meio de Assembleia Geral, poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio da Classe e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

3.11. A Administradora, em nome da Classe, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

3.12. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, ou entre o Fundo e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas.

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

I – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas;

II – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração de direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo, tendo como contraparte a Administradora, a Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;

III – a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora ou da Gestora ou do consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV – a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo art. 27 do Anexo Normativo III, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de classe de cotas; e

V – a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora, do consultor especializado, ou pessoas a eles ligadas.

POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

3.13. Os Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser locados e/ou arrendados, sendo que, de acordo com os contratos de locação e/ou arrendamento a serem firmados pelo Fundo, caberá ao locatário arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, importâncias que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis locados e às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

3.14. Os Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo poderão, ainda, ser vendidos conforme deliberação da Assembleia de Cotistas do Fundo. Caberá ao comprador dos imóveis vendidos o pagamento das despesas relativas à transferência dos imóveis, entre estas os emolumentos e custos dos cartórios de notas e de registro de imóveis, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos - ITBI.

3.15. Não existe qualquer promessa do Fundo, da Administradora ou da Gestora acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo

3.16. Quando o investimento do Fundo se der em projetos de construção, caberá à Administradora, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

3.17. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Prospecto, quando houver, e no informe anual da Classe, nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

3.18. Política de Voto. **A GESTORA ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO EM NOME DA CLASSE. TAL POLÍTICA ORIENTARÁ AS DECISÕES DA GESTORA NAS ASSEMBLEIAS GERAIS DE DETENTORES DE ATIVOS FINANCEIROS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.** A política de exercício de direito de voto adotada pela Gestora pode ser obtida no seu site (<https://www.ouopretoinvestimentos.com.br/sobre-nos/>).

CAPÍTULO IV – ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DA CLASSE

4.1. A administração e a gestão da Carteira serão realizadas pela Administradora e pela Gestora, respectivamente, cujas atribuições, poderes e restrições estão descritos na regulamentação em vigor, neste Anexo e no Regulamento.

4.2. A Administradora e a Gestora, observadas as limitações estabelecidas neste Anexo, no Regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, têm amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração e gestão da Classe e para exercer os direitos inerentes aos Ativos Alvo adquiridos e aos Ativos Financeiros que integrem a Carteira.

4.3. Utilização dos ativos em garantia. A gestão da Carteira de ativos da Classe pela Gestora não alcança a utilização de ativos da Classe para a outorga de fiança, aval, aceite, coobrigação ou qualquer outra forma de retenção de risco em nome da Classe, nos termos do Artigo 86, §1º da parte geral da Resolução CVM 175.

4.4. Taxa Máxima Global. A Administradora e Gestora receberão, pelos respectivos serviços de administração fiduciária, gestão de recursos prestados em favor da Classe, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, uma remuneração conjunta composta pela soma dos valores previstos nos itens 4.4.1. e 4.4.2. abaixo, de forma que a Taxa Máxima Global equivale a 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano) calculado sobre o patrimônio líquido da Classe, sendo assegurado um valor mínimo equivalente a R\$18.000,00 (dezoito mil reais) por mês, corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA

4.4.1. Taxa de Administração. A Administradora pelos serviços de administração fiduciária, tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração da emissão de suas Cotas, fará jus a uma remuneração equivalente a 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano) calculados sobre o patrimônio líquido da Classe, sendo assegurado um valor mínimo equivalente a R\$ 12.000,00 (doze mil reais) por mês, corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA, acrescido de R\$ 1.000,00 (um mil reais) pela escrituração das Cotas, sendo que este último não será aplicável caso a Classe detenha apenas um único cotista.

4.4.2. Taxa de Gestão. A Gestora pelos serviços de gestão da Carteira fará jus a uma

remuneração equivalente a um valor fixo de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) por mês, corrigido anualmente pela variação positiva do IPCA.

4.4.3. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão apropriadas e pagas mensalmente, por período vencido, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados a partir do início das atividades da Classe, considerada a primeira integralização de Cotas da Classe. O cálculo da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão levará em conta a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês e terá como base um ano de 252 Dias Úteis.

4.4.4. A Taxa de Administração já inclui os valores devidos ao Custodiante e ao Escriturador em virtude da prestação de seus respectivos serviços em favor do Fundo e da Classe.

4.4.5. A Administradora e a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados pela Administradora e pela Gestora nos termos deste Anexo, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão.

4.5. A Taxa Máxima Global não inclui os demais encargos do Fundo e/ou da Classe, os quais serão debitados diretamente do patrimônio do Fundo e/ou da Classe.

4.6. Adicionalmente, o Administrador será remunerado pela sua participação em Assembleias Gerais ou outros eventos da Classe, considerando uma remuneração de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora e por cada profissional do Administrador que esteja presente.

4.7. Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Regulamento não prevê uma Taxa Máxima de Distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será paga a título de Taxa de Distribuição Primária e prevista nos documentos da respectiva oferta pública, conforme a Resolução CVM 160.

4.8. Taxas Adicionais. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, a ser eventualmente cobrada em uma determinada emissão, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pela Classe. Não será cobrada taxa de saída dos Cotistas.

CAPÍTULO V – CONTRATAÇÃO DE PRESTADORES DE SERVIÇO

5.1. Custódia da Classe. O Administrador do Fundo dispensou a contratação do serviço de custódia, nos termos do §3º do artigo 26 do Anexo Normativo III.

5.2. Caso os Ativos Financeiros da Classe ultrapassem o limite de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, o Administrador deverá, sem a necessidade de convocação de Assembleia Geral de Cotistas, contratar instituição habilitada perante a CVM para a prestação de serviços de custódia.

CAPÍTULO VI – PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA CLASSE E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS ALVO E DOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA

6.1. Patrimônio Líquido da Classe. O Patrimônio Líquido da Classe equivale ao valor dos recursos em caixa, acrescido do valor dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira, deduzidas as exigibilidades e as provisões da Classe.

6.1.1. As Cotas terão seu valor calculado e divulgado, em todo Dia Útil, pelo Custodiante, nos termos descritos no Capítulo IX do presente Anexo e nas disposições regulamentares pertinentes.

6.2. CrITÉrios de Avaliação dos Ativos Alvo Integrantes da Carteira. Após o reconhecimento inicial, os Imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM 516, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do Imóvel avaliado, a ser contratado pela Administradora sob orientação da Gestora.

6.3. CrITÉrio de Avaliação dos Ativos Financeiros Integrantes da Carteira A apuração do valor dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários, integrantes da Carteira da Classe, é de responsabilidade do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo a Administradora manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

6.4. O critério de precificação dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários é reproduzido no manual de precificação dos ativos do Custodiante.

6.5. No caso de Imóveis que venham a compor a Carteira da Classe, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pela Administradora, pela Gestora ou por empresa especializada.

6.6. Após o reconhecimento inicial, os Imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM 516, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do imóvel avaliado, a ser pela Administradora sob orientação única e exclusiva da Gestora.

6.7. Caberá à Administradora em conjunto com a Gestora, às expensas da Classe, providenciar o laudo de avaliação especificado na Cláusula acima.

CAPÍTULO VII – CLASSE, EMISSÃO, INTEGRALIZAÇÃO, NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA SUBCLASSE E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

7.1. Cotas da Classe. As Cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio e não se dividem em Subclasses.

7.1.1. Valor Unitário. As Cotas tiveram valor unitário de emissão de R\$1.000,00 (mil reais), na Data de Integralização Inicial.

7.1.2. Todas as Cotas conferirão os mesmos direitos e obrigações, inclusive direitos de voto, conforme descritos neste Regulamento. As Cotas terão igual prioridade na amortização, no resgate e na distribuição dos rendimentos da Carteira.

7.1.3. Distribuição. A distribuição das Cotas poderá ser realizada mediante colocação privada ou oferta pública nos termos dos normativos em vigor da CVM, bem como o regime de distribuição estabelecido na deliberação da Gestora. Poderá ser admitida a distribuição parcial de Cotas, observado o disposto no ato de aprovação da respectiva emissão.

7.1.4. Forma. As Cotas serão escriturais e nominativas e mantidas pela Administradora em conta de depósitos em nome do Cotista junto ao Custodiante. A qualidade de Cotista caracteriza-se pela abertura da conta de depósito em nome do Cotista junto ao Custodiante.

7.1.5. Obrigação de Integralizar Cotas. O Cotista somente será obrigado a integralizar as Cotas que vier a subscrever, observadas as condições estabelecidas neste Anexo e nos Apêndices. Caso não haja saldo subscrito e não integralizado de Cotas, ou compromisso de subscrição de Cotas assumido de forma expressa e por escrito pelo Cotista, o Cotista não será obrigado a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de a Classe e/ou o Fundo apresentarem patrimônio líquido negativo e/ou não ter ativos suficientes para fazer frente a suas obrigações passivas, conforme aplicável.

7.1.6. Aplicação em Cotas. As Cotas serão integralizadas à vista, no ato de subscrição, pelo valor atualizado da Cota no Dia Útil da sua efetiva integralização, na forma prevista no respectivo Boletim de Subscrição.

7.1.6.1. As Cotas serão integralizadas, **(a)** em moeda corrente nacional, por meio: **(i)** da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3; **(ii)** de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, exclusivamente na conta da Classe, servindo o comprovante de depósito ou transferência como recibo de quitação; **(b)** em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição; e/ou **(c)** pela conferência de títulos e valores mobiliários, nos termos do Parágrafo 3º abaixo.

7.1.6.2. A avaliação dos títulos e valores mobiliários será efetivada pelo Custodiante, conforme o caso, de acordo com o disposto na regulamentação vigente e em seu manual.

7.1.6.3. A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado por uma empresa de avaliação, desde que aprovado em Assembleia.

7.1.6.4. O laudo de avaliação de que trata o parágrafo anterior deverá (i) conter declaração da empresa de avaliação no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, e (ii) ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Assembleia de Cotistas.

7.1.6.5. Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pela Assembleia de Cotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por empresa de avaliação diversa. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, deverá ser considerada a média ponderada dos valores de avaliação dos imóveis obtidos nos dois laudos elaborados.

7.1.6.6. Para o cálculo do número de Cotas a que tem direito cada investidor, não serão deduzidas do valor entregue à Administradora quaisquer taxas ou despesas.

7.1.6.7. Não haverá restrições quanto ao limite máximo de propriedade de Cotas por um único investidor, ficando ressalvado que, se a Classe aplicar recursos em imóveis que tenha como incorporador, construtor ou sócio Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, percentual de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

7.1.7. Termo de Adesão. Todo Cotista, ao ingressar na Classe, deverá atestar, por escrito, estar ciente dos riscos do investimento nas Cotas e expressar sua concordância em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do Termo de Adesão.

7.1.8. Subscrição das Cotas. No ato de subscrição de Cotas, o subscritor **(i)** conforme aplicável, assinará o Boletim de Subscrição, contendo o seu nome e sua qualificação e o número de Cotas subscritas; **(ii)** integralizará as Cotas subscritas, respeitadas as demais condições previstas no Regulamento, neste Anexo e no respectivo Boletim de Subscrição, caso aplicável; **(iii)** assinará o Termo de Adesão; e **(iv)** atestará, por meio da assinatura de declaração, por escrito, entre outros, **(a)** ter recebido uma cópia do presente Regulamento e entendido o seu teor, especialmente os dispositivos referentes à Política de Investimento da Classe; e **(b)** estar ciente dos riscos envolvidos no investimento na Classe, inclusive da possibilidade de perda total do patrimônio investido, tendo em vista as características dos Ativos Alvo.

7.1.8.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93.

7.1.9. Depósito e Negociação das Cotas. As Cotas poderão ser depositadas em ambiente de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado e somente em ambientes operacionalizados pela B3, conforme escolhido pela Administradora.

7.1.10. Para efeitos do disposto no Artigo 7.1.9 acima, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

7.1.11. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

7.1.12. Não poderá ser iniciada nova oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da oferta anterior.

7.1.13. A Classe poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Especial de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem a maioria das Cotas em circulação, inclusive em situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Imóveis, nos Ativos Alvo de forma a manter seu valor econômico; (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo; (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos investimentos.

7.1.14. 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 contábil atualizado da Classe e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada por meio do respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade da Classe; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. O preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Especial, conforme recomendação do Gestor.

7.1.15. Sem prejuízo do disposto no Artigo 7.1.13 acima, os Cotistas, reunidos em Assembleia Especial: (i) poderão deliberar, mediante reunião presencial ou consulta formal, sobre novas emissões das Cotas, inclusive em condições diferentes daquelas previstas no Artigo 7.1.14 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 (ii) deverão sempre deliberar, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de Cotas, acerca da aprovação de uma emissão em que seja permitida a integralização em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H do Anexo Normativo III.

7.1.16. Direito de Preferência. Os Cotistas da Classe terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio da Classe.

7.1.16.1. O direito de preferência referido no item acima deverá ser exercido pelo Cotista em até 30 (trinta) dias da Assembleia de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, sendo vedada a cessão desse direito a terceiros, por meio da assinatura da ata de Assembleia de

Cotistas, na hipótese dos Cotistas presentes à Assembleia, e/ou de documento a ser encaminhado pelo Administrador para este fim.

7.1.16.2. As informações relativas à Assembleia de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia de Cotistas, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia de Cotistas. .

CAPÍTULO VIII – AMORTIZAÇÃO E RESGATE DAS COTAS

8.1. As Cotas poderão ser amortizadas, a critério da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido da Classe, sempre que houver desinvestimentos, sendo certo que, durante o Período de Investimento, a Gestora poderá reinvestir ou orientar a Administradora a reinvestir os recursos decorrentes do desinvestimento da Classe em Ativos Alvo.

8.2. A amortização parcial das Cotas, nos termos aprovados pela Gestora para redução do Patrimônio Líquido da Classe, implicará a manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe, com a conseqüente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio da Classe.

8.2.1. De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 3º do Anexo Normativo III, o Cotista não poderá requerer o resgate das Cotas de sua respectiva titularidade.

8.2.2. A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição, em moeda corrente nacional, **(a)** por meio dos sistemas administrados pela B3 e segundo seus prazos e procedimentos operacionais ou **(b)** por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente em uma conta de titularidade da Classe. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

8.2.3. Deverão ser deduzidos dos valores a serem pagos ao Cotista quaisquer despesas e encargos do Fundo e/ou da Classe, inclusive a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão.

8.3. O previsto neste Capítulo não constitui promessa de rendimentos, estabelecendo meramente uma previsão para o pagamento da amortização e do resgate das Cotas. Portanto, as Cotas somente serão amortizadas ou resgatadas se os resultados da Carteira assim permitirem.

CAPÍTULO IX – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

9.1. Os rendimentos auferidos pela Classe dependerão do resultado obtido em razão de suas

atividades.

9.2. A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Especial, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/93, 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”).

9.3. Conforme disposto no Artigo 12, I, da Lei nº 8.668/93, é vedado à Administradora adiantar rendas futuras aos Cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pela Classe, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Distribuição de Rendimentos auferidos para fins de distribuição dos resultados no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição da Distribuição de Rendimentos, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pela Classe.

9.4. Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação até o limite dos 95% (noventa e cinco por cento) previsto no Artigo acima será pago: **(i)** com relação aos balanços semestrais referentes a 30 de junho de cada ano, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês de agosto subsequente; e **(ii)** com relação aos balanços semestrais referentes a 31 de dezembro de cada ano, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês de fevereiro subsequente, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia Especial, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

9.4.1. Observada a obrigação estabelecida nos termos do Artigo 9.4. acima, a Gestora poderá reinvestir ou orientar a Administradora para que reinvesta os recursos originados com a alienação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da Carteira da Classe, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações dos Cotistas em Assembleia Geral nesse sentido.

9.4.2. A Gestora também poderá reinvestir ou orientar a Administradora a reinvestir os recursos provenientes de eventual cessão de fluxo de aluguéis e outros recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Alvo e demais Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

9.4.3. O percentual mínimo a que se refere ao Artigo 9.4 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido. Fica certo e ajustado que uma vez cumprido o mínimo obrigatório a que se refere o Artigo 9.4, a Administradora e a Gestora poderão dar destinação de acordo com o que melhor convir para o Fundo, inclusive podendo posteriormente distribuir na forma

de rendimentos tal excedente.

9.4.4. Farão jus aos rendimentos de que trata o Artigo 9.2 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à data de distribuição do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

9.5. Para fins de apuração de resultados, a Classe manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos Imóveis integrantes de sua Carteira.

9.6. A Gestora, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias, poderá orientar a Administradora para reter até 5% (cinco por cento) dos lucros acumulados e apurados semestralmente pela Classe.

9.7. Caso as reservas mantidas no patrimônio da Classe venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, a Administradora, mediante notificação recebida da Gestora, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Imobiliários da Carteira.

9.8. Caso a Assembleia Geral prevista no Artigo 9.7 acima não se realize ou os Cotistas não decidam por uma solução alternativa à venda de Imóveis e demais Ativos Imobiliários da Carteira, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos.

9.9. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes da Carteira da Classe, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

CAPÍTULO X – PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E INSOLVÊNCIA

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

10.2. Caso a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido da Classe está negativo, deve, imediatamente, **(i)** suspender a realização da amortização de Cotas; **(ii)** não realizar novas subscrições de Cotas; **(iii)** comunicar a existência do Patrimônio Líquido da Classe negativo à Gestora; e **(iv)** divulgar fato relevante, nos termos do Artigo 64 da Resolução CVM 175 e dos dispositivos pertinentes constantes deste Regulamento.

10.2.1. Após tomadas as medidas previstas no Artigo 10.2 acima, a Administradora

deverá, em até 20 (vinte) dias:

- (i) elaborar um plano de resolução do Patrimônio Líquido da Classe negativo, em conjunto com a Gestora, do qual conste, no mínimo: **(a)** análise das causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido da Classe negativo; **(b)** balancete; e **(c)** proposta de resolução para o Patrimônio Líquido da Classe negativo, que, a critério da Administradora e da Gestora, pode contemplar as possibilidades previstas no §4º do Artigo 122, da Resolução CVM 175, assim como a possibilidade de tomada de empréstimo pela Fundo, em benefício da Classe, exclusivamente para cobrir o Patrimônio Líquido da Classe negativo; e
- (ii) convocar Assembleia Especial para que os Cotistas deliberem acerca do plano de resolução do Patrimônio Líquido da Classe negativo de que trata o item (i), em até 2 (dois) Dias Úteis após concluída a elaboração do plano, encaminhando o plano junto à convocação.

10.2.2. Após a adoção das medidas previstas no Artigo 10.2 acima, caso a Administradora e a Gestora, em conjunto, avaliem, de modo fundamentado, que a ocorrência do Patrimônio Líquido da Classe negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas referidas no Artigo 10.2.1 acima será facultativa à Administradora e à Gestora, em conjunto.

10.2.2.1. Especificamente com relação à Assembleia Especial referida no item (ii) do Artigo 10.2.1:

- (i) caso, anteriormente à convocação da referida Assembleia Especial, a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido da Classe deixou de estar negativo, a Gestora e a Administradora ficam dispensadas de prosseguir com os procedimentos previstos neste Artigo 10.2 e seus derivados, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, no qual devem constar o Patrimônio Líquido da Classe atualizado e, ainda que resumidamente, as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido da Classe negativo;
- (ii) caso, posteriormente à convocação da Assembleia Especial e anteriormente à sua realização, a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido da Classe deixou de estar negativo, a Assembleia Especial deve ser realizada exclusivamente para que a Gestora apresente aos Cotistas o Patrimônio Líquido da Classe atualizado e as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido da Classe negativo, não se aplicando o disposto no item (iii) abaixo;
- (iii) na ocorrência da Assembleia Especial, em caso de não aprovação do plano de resolução do Patrimônio Líquido da Classe negativo, os Cotistas devem deliberar sobre as seguintes possibilidades: **(a)** cobrir o Patrimônio Líquido da Classe negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as

obrigações das Cotas, hipótese que fica afastada proibição de realização de novas subscrições de Cotas; **(b)** cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pela Administradora e pela Gestora; **(c)** liquidar a Classe, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu Patrimônio Líquido da Classe; ou **(d)** determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;

(iv) a Gestora deve comparecer à Assembleia Especial, na qualidade de responsável pela gestão da Carteira, observado que a sua ausência não impõe à Administradora qualquer óbice quanto à sua realização;

(v) é permitida, ainda, a manifestação dos credores, nessa qualidade, desde que prevista na ata da convocação ou autorizada pela mesa ou pelo Cotista presente;

(vi) caso a Assembleia Especial não seja instalada por falta de quórum ou o Cotista não delibere em favor de qualquer das possibilidades previstas no item (iii) acima, a Administradora deve ingressar com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

10.3. A CVM poderá solicitar a declaração judicial de insolvência da Classe, quando identificar situação na qual seu Patrimônio Líquido da Classe negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de valores mobiliários ou para a integridade do sistema financeiro.

10.4. Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá divulgar fato relevante, sendo certo que qualquer pedido de declaração judicial de insolvência constitui um evento de liquidação da Classe.

10.5. Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá divulgar fato relevante e efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe na CVM. Caso a Administradora não efetue o cancelamento de modo tempestivo, a superintendência da CVM competente deverá efetuar o cancelamento dos referidos registros, informando tais cancelamentos à Administradora e publicando comunicado na página da CVM na rede mundial de computadores.

10.5.1. O cancelamento dos registros da Classe não mitiga as responsabilidades decorrentes das eventuais infrações cometidas antes dos cancelamentos.

10.5.2. A renúncia ou a continuidade no exercício de suas funções pela Administradora e/ou pela Gestora na Classe com Patrimônio Líquido negativo não poderá ser interpretada, em nenhuma hipótese, como assunção de responsabilidade, pela Gestora nem pela Administradora, das obrigações ou dívidas contraídas pela respectiva Classe.

CAPÍTULO XI – LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

11.1. A Classe será liquidada exclusivamente por meio de deliberação dos Cotistas reunidos Assembleia Especial, nos termos deste Anexo.

11.2. A liquidação da Classe e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe.

11.3. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Classe, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio da Classe, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Especial por meio da qual os Cotistas deliberaram pela liquidação da Classe.

11.4. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos da Classe pelo número das Cotas emitidas pela Classe.

11.5. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no Artigo 11.4 acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos da Classe, pelo preço em que se encontram contabilizados na Carteira e tendo por parâmetro o valor da Cota.

11.6. Os Cotistas, reunidos em Assembleia Especial, deverão deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos da Classe para fins de pagamento de resgate das Cotas em circulação.

11.7. Na hipótese de a Assembleia Especial não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos Cotistas de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da Classe, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar a Classe perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste Artigo, serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) a Administradora deverá notificar os Cotistas, na forma estabelecida neste Regulamento, para que estes elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil, informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade da Administradora perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas inadimplentes, se houver.

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

11.9. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe 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.

11.10. Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro da Classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- (i) termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral por meio da qual tenha sido deliberada a liquidação da Classe, quando for o caso;
- (ii) a demonstração de movimentação de patrimônio da Classe, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e
- (iii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ da Classe, se for o caso.

CAPÍTULO XII – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

12.1. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário estão isentos de tributação sobre as receitas das operações, desde que **(i)** distribuam pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e **(ii)** esses fundos invistam os recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio o Cotista que detenha, individualmente ou em conjunto com Pessoas Ligadas, o percentual acima de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

12.2. De acordo com o art. 3º, §1º, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, o imposto de renda na fonte não incidirá sobre a declaração de ajuste anual dos indivíduos com relação ao rendimento distribuído pelo Fundo para o Cotista que seja pessoa física, mediante o cumprimento dos seguintes requisitos, cumulativamente:

- (i) o Cotista pessoa física deverá deter menos do que 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, e cujas Cotas dão direito ao Cotista de receber rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total dos rendimentos auferidos pelo Fundo;
- (ii) o Fundo deverá ter, no mínimo, 100 (cem) Cotistas;

(iii) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do Artigo 2º da Lei nº 9.779/99, não poderão ser titulares de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e

(iv) as Cotas deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

12.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora no sentido de manter o Fundo com as características mencionadas no item “(i)” e “(ii)” do Artigo 12.2 acima, e as Cotas também podem ser subscritas e pagas por um único investidor.

CAPÍTULO XIII – DESPESAS E ENCARGOS DA CLASSE

13.1. Observado o disposto na regulamentação vigente, constituem encargos da Classe:

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações da Classe;
- (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo, da Classe e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Anexo ou na Resolução CVM 175;
- (iii) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (iv) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (v) comissões e emolumentos pagos sobre as operações da Classe, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio da Classe;
- (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo e da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo e/ou à Classe;
- (vii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 27 do Anexo Normativo III. Por consultoria especializada mencionada no inciso II do artigo 27 do Anexo Normativo III, entende-se a prestação de serviços de diligência jurídica e elaboração de laudos técnico- estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos Ativos Alvo, entre outros que a Administradora, sob orientação da Gestora, julgue necessário para subsidiá-lo no desempenho de suas atividades;

- (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos de titularidade da Classe, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo da Administradora e/ou da Gestora no exercício de suas respectivas funções;
- (ix) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da Classe e à realização de Assembleia Especial de Cotistas;
- (x) gastos decorrentes de avaliações previstas na regulamentação e legislação vigente, incluindo, mas não se limitando a, as avaliações previstas na Instrução CVM 516;
- (xi) gastos necessários à manutenção, à conservação e a reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe, conforme previsto neste Regulamento ou autorizadas pelos Cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas;
- (xii) taxas de ingresso e saída dos fundos de investimento e/ou classes de cotas de emissão de fundos de investimento investidos pela Classe, se houver;
- (xiii) despesas com o registro de documentos em cartório;
- (xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III; e
- (xv) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira da Classe, observado o disposto neste Anexo.

13.1.1. As despesas não previstas neste Regulamento, tampouco no Artigo 117 da Resolução CVM 175 e no Artigo 42 do Anexo Normativo III, como encargos da Classe, devem correr por conta do prestador de serviços essenciais que a tiver contratado.

CAPÍTULO XIV – ASSEMBLEIA ESPECIAL

14.1. Competência. A Classe terá Assembleias Especiais, nos termos deste Anexo. É da competência privativa da Assembleia Especial, observados os respectivos quóruns de deliberação, excluídos os votos conflitados e/ou impedidos:

- (i) tomar, anualmente, as contas relativas a Classe e deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) deliberar sobre a emissão de novas Cotas;
- (iii) deliberar sobre a alteração do Regulamento do Fundo e/ou do Anexo Descritivo da Classe, exceto pelo disposto no artigo 14.2 abaixo;
- (iv) deliberar sobre a destituição e/ou a substituição do Administrador e/ou do Gestor e a escolha de seus respectivos substitutos;
- (v) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação da Classe;
- (vi) deliberar sobre alterações na Taxa de Administração;

- (vii) deliberar sobre a apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas da Classe;
- (viii) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (ix) deliberar sobre a eleição e a destituição do representante de Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e a aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) deliberar sobre a aprovação dos atos que caracterizem potencial conflito de interesses nos termos do §1º do Artigo 31 do Anexo Normativo III da RCVM 175;
- (xi) deliberar sobre a dissolução e liquidação da Classe;
- (xii) deliberar sobre a instalação e nomeação dos membros do Comitê de Investimento do Fundo; e
- (xiii) deliberar sobre a alteração do Prazo de Duração da Classe.

14.1.1. Para efeito do disposto na Cláusula acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Especial de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

14.2. Este Anexo poderá ser alterado independentemente de deliberação da Assembleia Especial sempre que tal alteração: **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços da Classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; **(iii)** envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

14.3. A convocação de cada Assembleia Especial deverá ser encaminhada pela Administradora a cada Cotista e disponibilizada nas páginas da Administradora e da Gestora e, caso esteja em andamento qualquer distribuição de Cotas ofertadas publicamente, dos respectivos distribuidores na rede mundial de computadores.

14.3.1. A primeira convocação da Assembleia Especial deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Especiais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Especiais extraordinárias.

14.3.2. Para efeito do disposto no Artigo acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Especial seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

14.3.3. Por ocasião da Assembleia Especial Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da

Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

14.3.4. O pedido do Artigo 14.3.3 deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do Artigo 14 do Anexo Normativo III, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Especial Ordinária.

14.3.5. O percentual de que trata do item 14.3.3 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Especial.

14.3.6. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Especial realizar-se-á no local da sede da Administradora, sendo que, quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, os correios eletrônicos endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião, que, em nenhum caso, poderá ser fora da localidade da sede da Administradora, sem prejuízo da possibilidade de realização de Assembleia Especial por meio eletrônico, conforme disposto no Artigo 14.9 abaixo, ou das preferências apresentadas no Artigo 14.11 abaixo.

14.3.7. Além da reunião anual de prestação de contas, a Assembleia Especial pode reunir-se, a qualquer tempo, por convocação da Administradora, da Gestora, do Custodiante (conforme aplicável), de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas em circulação ou do Representante dos Cotistas, observado que a convocação deverá ser sempre realizada pela Administradora.

14.3.8. Deliberações. As deliberações da Assembleia Especial de Cotistas serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto nos itens abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

14.3.8.1. As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (iii), (iv), (v), (vi), (vii), (x), (xi) do Artigo 14.1 acima, dependerão de aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem:

I – 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

14.3.8.2. Os percentuais de que trata o item 14.3.8. acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

14.3.9. Os percentuais referidos nos incisos **Erro! Fonte de referência não encontrada., Erro! Fonte de referência não encontrada., Erro! Fonte de referência não encontrada.,**

Erro! Fonte de referência não encontrada., Erro! Fonte de referência não encontrada., Erro! Fonte de referência não encontrada. do Artigo 14.1.1 acima devem ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Especial, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Especiais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

14.4. O pedido de representação em Assembleia Especial, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deve satisfazer os seguintes requisitos:

- (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

14.4.1. É facultado aos Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso (i) do Artigo 14.4 acima.

14.4.2. A Administradora que receber a solicitação de que trata o item 14.4.1, acima deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

14.4.3. Nas hipóteses previstas no Artigo 14.4.2 acima, a Administradora pode exigir: (i) reconhecimento de firma do signatário do pedido, e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

14.4.4. É vedado à Administradora **(i)** exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Artigo 14.4.1; **(ii)** cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e **(iii)** condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Artigo 14.4.3.

14.4.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome dos Cotistas, serão arcados pela Classe.

14.5. Independentemente das formalidades previstas acima, considerar-se-á regular a Assembleia Especial a que comparecer voluntariamente o Cotista, titular da totalidade das Cotas em circulação.

14.6. A instalação da Assembleia Especial ocorrerá com a presença de qualquer número de Cotistas.

14.7. Poderão votar na Assembleia Especial os Cotistas da Classe inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Especial, seus representantes legais ou procuradores.

14.8. As deliberações da Assembleia Especial poderão, ainda, ser tomadas por meio de processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião.

14.8.1. O processo de consulta será formalizado pelo envio de carta com aviso de recebimento ou de correio eletrônico pela Administradora, o qual deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

14.8.2. O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pela Administradora e Gestora em cada processo de consulta formal, observado que: **(i)** as Assembleias Especiais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e **(ii)** as Assembleias Especiais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

14.8.3. A aprovação de matérias por meio do processo de consulta formal obedecerá aos mesmos quóruns de aprovação previstos neste Anexo, sendo certo que a cada Cota caberá 1 (um) voto, sem prejuízo do disposto neste Regulamento.

14.9. Realização da Assembleia Especial. A Assembleia Especial pode ser realizada desde que devidamente assim informado ao Cotista no ato da convocação:

(i) de modo exclusivamente eletrônico, caso em que os Cotistas somente poderão participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou

(ii) de modo parcialmente eletrônico, caso em que os Cotistas poderão participar e votar tanto presencialmente quanto à distância, por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

14.9.1. A Assembleia Especial realizada exclusivamente de modo eletrônico será considerada como ocorrida na sede da Administradora.

14.9.2. Na hipótese do Artigo 14.9.1 acima, a Administradora deverá tomar as providências necessárias para assegurar a participação do Cotista e a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente do voto do Cotista, que deverá ser proferido por meio de assinatura eletrônica legalmente reconhecida.

14.10. É permitido ao Cotista votar na Assembleia Especial por meio de comunicação escrita, física ou eletrônica, quando a referida possibilidade estiver expressamente prevista na convocação

da respectiva Assembleia Especial. A manifestação de voto do Cotista deverá ser recebida pela Administradora até o Dia Útil anterior à data da realização da Assembleia Especial, respeitado o disposto no Artigo 14.10.1 abaixo.

14.10.1. A entrega do voto, por meio de comunicação escrita, deverá ser realizada na sede da Administradora, sob protocolo, ou por meio de carta ou correio eletrônico, com aviso de recebimento.

14.11. Fica, desde já, estabelecido que as deliberações de competência da Assembleia Especial serão preferencialmente adotadas **(i)** em Assembleia Especial realizada por meio eletrônico; ou **(ii)** mediante processo de consulta formal. A critério da Administradora, a Assembleia Especial será realizada de forma presencial, desde que seja viabilizada a participação de Cotistas por algum meio eletrônico adicional.

14.12. Não poderá votar nas Assembleias Gerais o Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses.

14.13. As decisões da Assembleia Especial devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar de sua realização, por meio de publicação de anúncio no meio utilizado para a divulgação de informações do Fundo e/ou da Classe pela Administradora ou por meio de carta com aviso de recebimento ou correio eletrônico endereçado a cada Cotista.

CAPÍTULO XV – REPRESENTANTE DOS COTISTAS

15.1. A Assembleia Especial Geral de Cotistas poderá nomear 1 (um) Representante dos Cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

15.2. A eleição do Representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes em Assembleia Especial e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso a Classe tenha mais de 100 (cem) Cotistas;
- (ii) ou 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso a Classe tenha até 100 (cem) Cotistas.

15.3. A destituição do Representante dos Cotistas será feita pelos Cotistas reunidos em Assembleia Especial.

15.4. A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

15.5. Somente pode exercer a função de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (i) ser cotista da classe de cotas;
- (ii) não exercer cargo ou função no administrador ou no controlador do administrador ou do gestor, 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 no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com a Classe; e
- (vi) não estar impedido por lei 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.

15.5.1. Cabe ao Representante de Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

CAPÍTULO XVI – COMITÊ DE INVESTIMENTO

16.1. A Classe possuirá um Comitê de Investimento, que só funcionará nos exercícios da Classe em que for instalado a pedido da unanimidade de Cotistas.

16.2. O Comitê de Investimento, quando em funcionamento, terá as seguintes funções e atribuições, sem prejuízo da responsabilidade do Administrador e do Gestor pelas operações da carteira da Classe:

- (i) acompanhar e supervisionar as atividades do Fundo;
- (ii) opinar sobre questões relativas à gestão da carteira do Fundo, recomendando ao Gestor a realização de investimentos e desinvestimentos nos Ativos Imobiliários e nos Imóveis nos termos deste Regulamento, bem como recomendar ao Gestor como votar nas assembleias de cotistas dos fundos em que invista;
- (iii) recomendar pelo investimento ou amortização de recursos recebidos pelo Fundo a título de alienação ou liquidação dos investimentos do Fundo, bem como do recebimento de frutos inerentes a tais investimentos;
- (iv) analisar as recomendações de investimento e/ou desinvestimento propostas pelo Gestor e emitir parecer com recomendações, caso necessário;
- (v) definir a orientação de voto a ser proferido pelo Fundo nas assembleias gerais e especiais de acionistas, ou de debenturistas, ou de titulares de certificados de recebíveis imobiliários e/ou de agronegócio;
- (vi) aprovar a contratação de empresa especializada para elaboração de laudo de avaliação de ações, debêntures simples ou conversíveis, bônus de subscrição e/ou outros títulos e valores mobiliários conversíveis ou permutáveis em ações de emissão de companhias fechadas que não tenham liquidez no mercado;
- (vii) formular sugestões, no melhor interesse do Fundo, de estratégias e diretrizes de investimento e desinvestimento do Fundo, incluindo a aquisição e/ou alienação parcial ou total dos títulos e valores mobiliários, ativos financeiros e demais modalidades operacionais admitidos pela política de investimento do Fundo, as quais deverão ser analisadas pelo Gestor e aplicadas caso sejam aprovadas conforme políticas próprias; e

- (viii) analisar previamente o conteúdo de todos os documentos referentes aos investimentos e desinvestimentos a serem realizados pelo Fundo, observada a política de investimento do Fundo, incluindo, sem limitação, acordos de acionistas, acordos de cotistas, contratos de subscrição, contratos de compra e venda, escrituras de emissão de debêntures, de certificados de recebíveis imobiliários e/ou do agronegócio, protocolos de cisão, fusão ou incorporação, instrumentos de garantias, e/ou qualquer documento que afete as características da titularidade do Fundo dos títulos e valores mobiliários, ativos financeiros e demais modalidades operacionais integrantes da carteira, sugerindo ao Administrador e ao Gestor, no âmbito de suas competências para que procedam com as suas assinaturas, caso assim entendam de acordo com os interesses do Fundo e de seus Cotistas, no limite de suas obrigações e responsabilidades legais.

16.3. O Gestor deverá submeter previamente ao Comitê de Investimento todas as decisões de investimento e/ou desinvestimento a serem tomadas no âmbito da gestão do Fundo relacionadas aos Ativos Alvo e aos Imóveis, sem qualquer responsabilidade do Administrador caso tais decisões não sejam previamente submetidas ao referido Comitê, exceto aquelas que sejam relacionadas à gestão de caixa e/ou necessárias para fins de enquadramento regulatório do Fundo. O Comitê de Investimento emitirá parecer sobre as operações e alocações de capital apresentadas, não sendo o Gestor obrigado a acatar seus termos, se responsabilizando assim quanto às decisões tomadas.

16.4. O Comitê de Investimento, quando em funcionamento, será composto por 03 (três) membros, sendo 1 (um) membro indicado pelo Gestor e 2 membros indicados pelo Cotista, reunidos em Assembleia Geral.

16.5. Os membros do Comitê de Investimento terão mandato unificado de 1 (um) ano, prorrogáveis automaticamente por iguais períodos, salvo se formalmente destituídos por decisão da Assembleia Geral.

16.6. Somente poderá ser eleito para integrar o Comitê de Investimento, o profissional que preencha os seguintes requisitos: (i) possua notório conhecimento e reputação ilibada, (ii) possua disponibilidade e compatibilidade para participar frequentemente das reuniões do Comitê de Investimento pessoalmente ou por telefone ou outra forma permitida no Regulamento, (iii) assine o termo de posse atestando as qualificações necessárias aqui previstas, e (iv) assine termo de confidencialidade e termo se obrigando a declarar eventual situação de Conflito de Interesses sempre que esta venha a ocorrer, hipótese em que se absterá não só de deliberar, como também de apreciar e discutir a matéria objeto do Conflito de Interesses.

16.7. Os membros do Comitê de Investimento poderão renunciar a seu cargo mediante comunicação por escrito endereçada ao Administrador, que comunicará ao outro membro. Na hipótese de renúncia ou impedimento permanente de qualquer membro durante o respectivo mandato, seu substituto será nomeado, conforme o caso, pelo Gestor ou pelos Cotistas em sede de Assembleia Geral.

16.8. A convocação será realizada por qualquer de seus membros e/ou pelo Administrador e/ou pelo Gestor, mediante correspondência escrita encaminhada aos membros dele integrantes, com pelo menos 2 (dois) dias úteis de antecedência, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelos respectivos membros seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile, correio eletrônico (e-mail), sendo a convocação dispensada quando estiverem presentes à reunião todos os membros do Comitê de Investimento. Admite-se que a segunda convocação da reunião do Comitê de Investimento seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação.

16.9. As reuniões do Comitê de Investimento serão validamente instaladas com a presença da totalidade dos seus membros, cabendo a cada membro o direito de 1 (um) voto. O secretário de cada reunião do Comitê de Investimento (i) lavrará ata da reunião, a qual deverá ser obrigatoriamente assinada por todos os membros presentes à reunião, sendo permitida a assinatura das por meios eletrônicos (digital); e (ii) disponibilizará cópia de ata ao Gestor em até 5 (cinco) dias úteis da data de realização da respectiva reunião. O Administrador deverá manter a guarda as atas das reuniões do Comitê de Investimento até a liquidação do Fundo.

16.10. As reuniões do Comitê de Investimento poderão ser realizadas sem as formalidades dos parágrafos acima, inclusive por telefone, videoconferência, ou qualquer outro meio, desde que, necessariamente: (i) haja o consenso entre os membros do Comitê de Investimento quanto aos procedimentos a serem adotados para a realização da reunião; e (ii) a ata da reunião seja transmitida por qualquer meio eletrônico (assegurada a autenticidade da transmissão) aos membros do Comitê de Investimento, que devem rubricar, assinar ou de qualquer outra forma manifestar concordância expressa com tal ata, retransmitindo-a, a seguir, ao Administrador, por qualquer meio eletrônico (assegurada a autenticidade da transmissão).

16.11. Os membros do Comitê de Investimento não receberão qualquer remuneração do Fundo pelo exercício de suas funções, tampouco por sua presença nas reuniões do Comitê de Investimento.

16.12. Os membros do Comitê de Investimento, enquanto investidos nos respectivos cargos e no exercício de suas funções, deverão manter as informações constantes de materiais para análise de investimento (potenciais ou realizados) do Fundo, que venham a ser a eles disponibilizadas, sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer dessas informações, salvo (i) com o consentimento prévio e por escrito do Administrador e/ou do Gestor, ou (ii) se obrigado por ordem expressa do Poder Judiciário, da CVM, ou qualquer outra autoridade administrativa constituída com poderes legais de fiscalização, sendo que, nesta hipótese, o Administrador e o Gestor deverão ser informadas por escrito de tal ordem de fornecimento de informação o mais rápido possível e os membros enviaarão seus melhores esforços para que tal informação seja fornecida previamente ao Administrador. Essa obrigação vigorará desde a respectiva eleição pelo prazo de 5 (cinco) anos contados da data em que o membro tiver deixado o Comitê de Investimento, salvo se prazos maiores forem determinados por lei ou acordados com as contrapartes dos investimentos feitos pelo Fundo, desde que tais prazos sejam comunicados por escrito aos membros do Comitê de Investimento.

16.13. As decisões do Comitê de Investimento serão consideradas apenas efetivamente recomendadas ao Gestor quando houver unanimidade entre seus membros. Em caso de divergência entre os membros, a matéria será considerada como não recomendada pelo Comitê de Investimento.

16.14. Os membros do Comitê de Investimento devem informar ao Administrador, o Gestor e aos outros membros qualquer situação que os coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses com o Fundo.

CAPÍTULO XVII - FATORES DE RISCO

17.1. A Carteira e, por consequência, seu patrimônio estão sujeitos a diversos riscos, dentre os quais destacamos os abaixo relacionados, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Não há garantia completa de eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para o Cotista, não podendo a Administradora, a Gestora, o Custodiante, ou qualquer de suas coligadas, em hipótese alguma, ser responsabilizados, entre outros eventos, por qualquer depreciação ou perda de valor dos ativos integrantes da Carteira, pela inexistência de um mercado secundário para os Ativos Alvo e Ativos Financeiros integrantes da Carteira ou por eventuais prejuízos incorridos pelo Cotista quando do pagamento de remuneração, amortização ou resgate de suas Cotas, nos termos deste Anexo. O investidor, antes de adquirir Cotas, deve ler cuidadosamente este Capítulo, responsabilizando-se pelo seu investimento na Classe.

17.2. Riscos de Mercado

- (i) Efeitos da Política Econômica do Governo Federal. O Fundo, a Classe, os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros estão sujeitos aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo

Federal. O Governo Federal intervém frequentemente nas políticas monetária, fiscal e cambial e, conseqüentemente, na economia do país. As medidas que podem vir a ser adotadas pelo Governo Federal para estabilizar a economia e controlar a inflação compreendem controle de salários e preços, desvalorização cambial, controle de capitais, limitações no comércio exterior, alterações nas taxas de juros, entre outros. Tais medidas, bem como a especulação sobre eventuais atos futuros do Governo Federal, poderão gerar incertezas sobre a economia brasileira e uma maior volatilidade no mercado de capitais nacional, afetando adversamente, por exemplo, o pagamento e o valor de mercado dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira.

(ii) Flutuação de Preços dos Ativos. Os preços e a rentabilidade dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira estão sujeitos a oscilações e podem flutuar em razão de diversos fatores de mercado, tais como variação da liquidez e alterações nas políticas de crédito, econômica e fiscal, notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos respectivos emissores ou contrapartes, bem como em razão de alterações na regulamentação sobre a precificação de referidos ativos. Essa oscilação dos preços poderá fazer com que parte ou a totalidade dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros seja avaliada por valores inferiores aos de sua aquisição ou contabilização inicial.

17.3. Riscos de Crédito

(i) Pagamento Condicionado das Cotas. As principais fontes de recursos da Classe para efetuar a amortização e o resgate das Cotas decorrem do pagamento dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira. Portanto, o Cotista somente receberá recursos, a título de amortização ou de resgate das Cotas, se os resultados e o valor total da Carteira assim permitirem. Após o recebimento desses recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios cabíveis para a cobrança extrajudicial ou judicial dos referidos ativos, a Classe poderá não dispor de outros recursos para efetuar o pagamento ao Cotista.

(ii) Ausência de Garantias. As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Custodiante, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). O Fundo, a Classe a Administradora, a Gestora e o Custodiante não prometem ou asseguram ao Cotista qualquer rentabilidade decorrente da aplicação nas Cotas. Os recursos para o pagamento da amortização e do resgate das Cotas provirão exclusivamente dos resultados da Carteira, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.

(iii) Fatores Macroeconômicos. A solvência dos emissores ou contrapartes dos Ativos Alvo pode ser afetada por fatores macroeconômicos, tais como elevação das taxas de juros, aumento da inflação e baixos índices de crescimento econômico. Na ocorrência de um ou mais desses eventos, poderá haver o aumento do inadimplemento dos Ativos Alvo, afetando negativamente os resultados do Fundo e provocando perdas patrimoniais ao Cotista.

(iv) Risco de Crédito dos Emissores ou Contrapartes dos Ativos Financeiros. A parcela do

Patrimônio Líquido da Classe não aplicada nos Ativos Alvo pode ser aplicada em Ativos Financeiros. Os Ativos Financeiros poderão vir a não ser honrados pelos respectivos emissores ou contrapartes, de modo que a Classe teria que suportar tais prejuízos, afetando negativamente a rentabilidade das Cotas.

(v) Patrimônio Líquido Negativo da Classe. As aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. As estratégias de investimento da Classe poderão fazer com que o Patrimônio Líquido da Classe seja negativo, hipótese em que os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos. É possível, portanto, que a Classe não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações. Tendo em vista que a responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor por eles subscrito, diante da possibilidade de o Patrimônio Líquido da Classe se tornar negativo, a Administradora e a Gestora deverão adotar as medidas previstas neste Regulamento, observado, ainda, o disposto nos artigos 122 a 125 da parte geral da Resolução CVM nº 175. A adoção de tais medidas não necessariamente eliminará o risco de insolvência da Classe, podendo ocorrer a liquidação da Classe ou se tornar necessário que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

(vi) Ausência de Responsabilidade do Cotista diante do Patrimônio Líquido Negativo da Classe. A responsabilidade dos Cotista está limitada ao valor por eles subscrito, nos termos do Artigo 1.368-D do Código Civil e na forma regulamentada pela Resolução CVM 175. Nesse sentido, diante da hipótese de Patrimônio Líquido negativo da Classe, a Administradora deverá adotar as medidas previstas no Capítulo X deste Anexo, observado o capítulo XIII da Resolução CVM 175. Todavia, a adoção das referidas medidas não isentará o risco de solvência da Classe, podendo ocorrer a liquidação da Classe ou ocasionar a necessidade de a Administradora entrar com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

(vii) Fatos Extraordinários e Imprevisíveis. A ocorrência de fatos extraordinários e imprevisíveis, no Brasil ou no exterior, incluindo eventos que modifiquem a ordem econômica, política ou financeira atual e influenciem, de forma relevante, os mercados em nível nacional ou internacional, como crises, guerras, desastres naturais, catástrofes, epidemias ou pandemias – como a pandemia da COVID-19 –, pode ocasionar a desaceleração da economia, a diminuição dos investimentos e a inutilização ou, mesmo, a redução da população economicamente ativa. Em qualquer desses cenários, poderá haver (i) a deterioração econômica de participantes do mercado, afetando negativamente os resultados do Fundo e/ou da Classe; e/ou (ii) a diminuição da liquidez dos ativos integrantes da Carteira, bem como das Cotas, provocando perdas patrimoniais ao Cotista.

17.4. Risco de Liquidez

(i) Falta de Liquidez dos Ativos Financeiros. A parcela do Patrimônio Líquido da Classe não aplicada nos Ativos Alvo pode ser aplicada em Ativos Financeiros. Os Ativos Financeiros

podem vir a se mostrar ilíquidos (seja por ausência de mercado secundário ativo, seja por eventual atraso no pagamento por parte dos respectivos emissores ou contrapartes), afetando os pagamentos ao Cotista.

(ii) Regime Fechado e Mercado Secundário. A Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas em caso **(a)** de sua amortização integral; **(b)** de sua liquidação antecipada; ou **(c)** do término do Prazo de Duração da Classe. As Cotas poderão ser negociadas no mercado secundário, observadas as disposições deste Anexo e do Regulamento. O mercado secundário de cotas de classe de fundos de investimento e, principalmente, de classes de cotas de fundos de investimento imobiliário, atualmente, apresenta baixa ou média liquidez, o que poderia dificultar a venda das Cotas ou ocasionar a obtenção de um preço de venda que cause perda patrimonial ao Cotista. Não há qualquer garantia da Administradora, da Gestora, do Custodiante quanto à possibilidade de venda das Cotas no mercado secundário ou ao preço obtido por elas, ou, mesmo, de saída aos Cotistas.

(iii) Liquidação Antecipada. As Cotas serão amortizadas de acordo com o estabelecido neste Anexo. No entanto, há eventos que podem ensejar a liquidação antecipada da Classe, conforme indicados neste Anexo. Assim, há a possibilidade de o Cotista ter suas Cotas resgatadas antecipadamente, eventualmente por valores inferiores aos esperados. Nessas hipóteses, o Cotista poderá ter seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, conforme o caso.

17.5. Risco Proveniente do Uso de Derivativos. A Classe poderá realizar operações em mercados de derivativos com o objetivo de proteger posições detidas à vista, até o limite dessas. A Classe está sujeita ao risco de distorção de preço entre o derivativo e o seu ativo objeto, o que poderá ocasionar o aumento da volatilidade da Classe, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos e provocar perdas ao Cotista. Ademais, a posição da Classe poderá não representar um *hedge* perfeito ou suficiente para evitar perdas à Classe.

17.6. Riscos Operacionais

(i) Falhas Operacionais. A aquisição, o monitoramento, a cobrança, a liquidação e a baixa dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros dependem da atuação conjunta e coordenada da Administradora, da Gestora e do Custodiante. A Classe poderá sofrer perdas patrimoniais, caso os procedimentos operacionais descritos neste Anexo venham a sofrer falhas técnicas ou sejam comprometidos pela necessidade de substituição de qualquer dos prestadores de serviços contratados.

(ii) Troca de Informações. Dada a complexidade operacional própria das operações da Classe, não há garantia de que as trocas de informações entre a Classe e terceiros ocorrerão livre de erros. Caso este risco venha a se materializar, a aquisição, o monitoramento, a cobrança, a liquidação e a baixa dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros, inclusive daqueles

eventualmente inadimplidos, será afetada adversamente, prejudicando o desempenho da Carteira e, conseqüentemente, o Cotista.

(iii) Falhas ou Interrupção dos Prestadores de Serviços. O funcionamento do Fundo e da Classe depende da atuação conjunta e coordenada de uma série de prestadores de serviços, tais como a Administradora, a Gestora e o Custodiante. Qualquer falha de procedimento ou ineficiência, bem como eventual interrupção, nos serviços prestados por esses prestadores de serviços, inclusive no caso de sua substituição, por qualquer motivo, poderá afetar o regular funcionamento do Fundo e da Classe.

(iv) Majoração de Custos dos Prestadores de Serviços. Caso qualquer dos prestadores de serviços contratados pela Classe ou pelo Fundo seja substituído, poderá haver um aumento dos custos do Fundo e da Classe com a contratação de um novo prestador de serviços, afetando a rentabilidade do Fundo e da Classe.

17.7. Riscos de Descontinuidade

(i) Liquidação da Classe – Indisponibilidade de Recursos. Existem eventos que podem ensejar a liquidação antecipada da Classe, conforme previsto no presente Anexo. Assim, há a possibilidade de o Cotista receber os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que o Cotista pode não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada, até então, pela Classe. Ademais, ocorrendo a liquidação antecipada da Classe, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento ao Cotista (por exemplo, em razão de o pagamento dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira ainda não ser exigível). Nesse caso, o pagamento da amortização e/ou do resgate das Cotas ficaria condicionado **(a)** ao pagamento dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira; ou **(b)** à venda dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros a terceiros, sendo que o preço praticado poderia causar perda ao Cotista.

17.8. Risco de Fungibilidade

(i) Risco de Intervenção ou Liquidação de Instituição Financeira. Os recursos provenientes dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira serão recebidos na conta da Classe. Na hipótese de intervenção ou liquidação judicial ou extrajudicial da instituição financeira na qual seja mantida a conta da Classe, os recursos provenientes dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros depositados nessa conta poderão ser bloqueados e não vir ser recuperados, o que afetaria negativamente o patrimônio da Classe.

17.9. Riscos de Governança

(i) Classe Única de Cotas. As Cotas são emitidas sem divisão em Subclasses, não sendo admitido qualquer tipo de prioridade na amortização, na amortização extraordinária ou no resgate. Desse modo, o patrimônio da Classe não conta com estrutura de subordinação ou qualquer outro mecanismo de segregação de risco entre as Cotas.

(ii) Emissão de Novas Cotas. A Classe poderá, observado o disposto no presente Regulamento, emitir novas Cotas. Na hipótese de emissão de novas Cotas, a rentabilidade da Classe poderá ser afetada durante o período em que os recursos decorrentes da emissão de novas Cotas não estiverem investidos nos termos do presente Regulamento e deste Anexo.

17.10. **Outros Riscos**

(i) Risco Decorrente da Precificação dos Ativos Financeiros. Os Ativos Financeiros integrantes da Carteira serão avaliados de acordo com os critérios e os procedimentos estabelecidos na regulamentação em vigor. Referidos parâmetros, tais como o de marcação a mercado (*mark-to-market*), poderão causar variações nos valores dos Ativos Financeiros, resultando na redução do valor das Cotas.

(ii) Inexistência de Garantia de Rentabilidade. O valor das Cotas será calculado todo Dia Útil, conforme o disposto neste Anexo. A remuneração alvo das Cotas não representa nem deve ser considerada promessa ou garantia de remuneração ao Cotista. Portanto, o Cotista somente receberá rendimentos se os resultados e o valor total da Carteira assim permitirem. Caso os ativos da Classe, incluindo os Ativos Alvo, não constituam patrimônio suficiente para a valorização das Cotas do Cotista poderá ser inferior à meta de rentabilidade prevista. Dados de rentabilidade verificados no passado com relação a qualquer fundo de investimento, ou à própria Classe, não representam garantia de rentabilidade futura.

(iii) Ausência de Propriedade Direta dos Ativos. Os direitos do Cotista deverão ser exercidos sobre todos os ativos integrantes da Carteira de modo não individualizado, proporcionalmente à quantidade de Cotas detidas pelo Cotista. Portanto, os Cotistas não terão qualquer direito de propriedade direta sobre os Ativos Alvo ou os Ativos Financeiros.

(iv) Coinvestimentos. A Classe poderá realizar investimentos em Ativos Alvo nos quais outros fundos de investimento geridos pela Gestora também invistam. Observada a política de investimento da Classe descrita no presente Anexo, a participação da Classe nos Ativos Alvo poderá ser maior ou menor, inclusive em relação a outros fundos de investimento geridos pela Gestora. Em qualquer hipótese, poderá vir a ser verificada situação de potencial conflito de interesses na atuação da Gestora na gestão da Classe e de outros fundos de investimento.

(v) Identificação e Disponibilidade de Oportunidades de Investimento. O sucesso da Classe depende da identificação e da disponibilidade de oportunidades de investimento adequadas. A disponibilidade de oportunidades de investimento estará sujeita às condições de mercado e a outros fatores fora do controle da Classe e da Gestora. Não há garantia de que a Classe conseguirá identificar oportunidades de investimento suficientes e atrativas para atingir seus objetivos de investimento, nem que haverá oportunidades prontas para investimento.

(vi) Restrições de Natureza Legal ou Regulatória. Eventuais restrições de natureza legal ou regulatória podem afetar adversamente a validade da originação e da cessão dos Ativos Alvo, o

comportamento dos Ativos Alvo e os fluxos de caixa a serem gerados. Na ocorrência de tais restrições, o fluxo de pagamento dos Ativos Alvo poderá ser interrompido, comprometendo a continuidade da Classe e o horizonte de investimento do Cotista.

(vii) Descaracterização do Regime Tributário Aplicável ao Fundo. Caso não sejam observadas as condições previstas na Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, e suas alterações, e neste Regulamento; e/ou o Fundo ou Classe deixe de ser enquadrado(a) nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo e/ou Classe receberão o tratamento tributário que garanta a isenção do imposto sobre a renda.

(viii) Risco de mercado relativo aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros. Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de a Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros que componham a Carteira, o Patrimônio Líquido da Classe pode ser afetado negativamente. Desse modo, a Administradora e/ou a Gestora podem ser obrigadas a alienar os Ativos Imobiliários ou liquidar os Ativos Financeiros a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

(ix) Risco de desenquadramento passivo involuntário. Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da Carteira, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral ou Assembleia Especial, conforme o caso, para que os Cotistas decidam sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outra Classe, ou (iii) liquidação da Classe. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da Classe será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas.

(x) Riscos relativos aos Ativos Imobiliários e risco de não realização dos investimentos. A Classe não tem Ativos Imobiliários pré-definidos, tratando-se, portanto, de uma Classe “genérica”, não sendo certo que as aquisições dos Ativos Imobiliários indicados na destinação de recursos serão concretizadas. Assim, a Classe não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. A Gestora poderá não encontrar Imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis, a Classe poderá adquirir um número restrito de Imóveis, o que poderá gerar concentração da Carteira.

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pela Classe estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo em caso de não realização destes investimentos. Além disso, a Classe poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais a Classe vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pela Classe, considerando os custos da Classe, dentre os quais a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xi) Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários. A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da Carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

CAPÍTULO XVIII – DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. Para fins do disposto neste Anexo, considera-se o correio eletrônico como uma forma de comunicação válida entre a Administradora, a Gestora, o Custodiante, os demais prestadores de serviços e o Cotista.

18.2. As demonstrações contábeis anuais da Classe estarão sujeitas às normas contábeis expedidas pela CVM e serão auditadas pelo Auditor Independente.

18.3. A Classe tem escrituração contábil própria segregada da relativa à Administradora.

18.4. A Administradora deverá enviar à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível no site da CVM, em até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social ao qual se refiram, as demonstrações contábeis da Classe.

18.5. Todas as obrigações previstas neste Anexo, inclusive obrigações de pagamento, cuja data de vencimento coincida com dia que não seja um Dia Útil serão cumpridas no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, não havendo direito a qualquer acréscimo por parte do Cotista.

* * *