



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE
LIMITADA**

CNPJ nº 28.516.301/0001-91

("Fundo")

Pelo presente instrumento particular de alteração ("Instrumento de Alteração"), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Praia De Botafogo, 501, BLC I SAL 501, Botafogo, na cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.250-911, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Administradora"), devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, conforme o Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009,

CONSIDERANDO QUE:

(i) o Fundo se encontra devidamente constituído nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e sua respectiva documentação encontra-se devidamente registrada junto à CVM, inclusive, sem limitação, no que diz respeito ao regulamento do Fundo ("Regulamento");

RESOLVE, por meio do presente Instrumento de Alteração:

I. Incluir o item "*I.1*" no Quadro "*D. Taxas e Outros Encargos*", dispostos no Anexo Descritivo I do Regulamento, referente ao acesso dos valores integrantes da Taxa Global, tendo em vista que os valores equivalentes ao montante total e somado na tabela poderão ser acessados na página da rede mundial de computadores da Gestora até 31 de março de 2026, sendo certo a partir desta data as informações estarão disponíveis para acesso na Plataforma de Transparência de Taxas da ANBIMA, conforme previsto na Subseção II do Anexo Complementar III do Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, nos termos abaixo indicados:

"I.1. A presente Classe pagará aos prestadores de serviços o montante total indicado como Taxa Global, conforme aplicável, sendo certo que até 31 de março de 2026, as taxas segregadas poderão ser acessadas na página da rede mundial de computadores da Gestora, e a partir desta data, as informações estarão disponíveis na Plataforma de Transparência de Taxas, no site: [www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos \[data.anbima.com\]](http://www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos[data.anbima.com])."

II. Consolidar o Regulamento para todos os fins, em linha com o disposto no item I, o qual passará a vigorar a partir da **abertura de 18 de março de 2026**, conforme conteúdo constantes do Anexo I do presente Instrumento de Alteração.

E, estando assim deliberadas as matérias acima indicadas, o presente Instrumento de Alteração será assinado pela Administradora.

Rio de Janeiro, 18 de março de 2026.

DocuSigned by:

Luiza Barros Cândido

20F48D526C84433...

DocuSigned by:

Marcos Wanderley Pereira

B0EFD926E7334AF...

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

REGULAMENTO DO
XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
 CNPJ nº 28.516.301/0001-91
 ("Fundo")

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO

Prazo de Duração: Indeterminado	Classes: Classe Única	Término Exercício Social: Duração de 12 meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano
A. PRESTADORES DE SERVIÇO		
Prestadores de Serviço Essenciais		
Gestor	Administrador	
XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA. Ato Declaratório: 12.794 de 21 de janeiro de 2013 CNPJ: 16.789.525/0001-98	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A. Ato Declaratório: 10.460, de 26 de junho de 2009 CNPJ: 02.332.886/0001-04	
Outros		
Custódia	Distribuição	
Instituição prestadora de serviços de custódia devidamente habilitada	Instituições contratadas conforme lista disponível no site do Administrador	
Escrituração	Auditoria Independente	
Instituição prestadora de serviços de custódia devidamente habilitada	Sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente do Fundo	
A. OBRIGAÇÕES		
I. Prestadores de Serviços Essenciais. O Administrador e o Gestor deverão empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e à classe de Cotas e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas, conforme aplicáveis; (ii) da Política de Investimento da classe de Cotas; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas.		
I.1. Para fins deste Regulamento, entender-se-á:		
(i) “Regulamento” por o presente regulamento do Fundo;		
(ii) “Assembleia de Cotistas” por assembleia geral, ordinária ou extraordinária, de Cotistas do Fundo, para deliberação das matérias e assuntos indicados no Capítulo X deste Regulamento;		
(iii) “Fundo” por o XP Crédito Imobiliário – Fundo de Investimento Imobiliário;		
(iv) “Cotas” por frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural; e		

(v) "Cotistas" significam os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo.

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

II.1. Para fins deste Regulamento, entender-se-á "Ativos Alvo" por:

- (i) os Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI e as cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIDC que tenham como Política de Investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (ii) valores mobiliários autorizados pela Resolução CVM 175, tais como Letras de Crédito Imobiliário – LCI, Letras Hipotecárias – LH, Letras Imobiliárias Garantidas – LIG e demais valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- (iii) debêntures não conversíveis, cédulas de debêntures não conversíveis, notas promissórias, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- (iv) cotas de outros FII que tenham como Política de Investimento os itens supracitados e/ou subordinação de cotas em seu Patrimônio Líquido; e
- (v) limitado ao valor agregado de 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo na data do respectivo investimento, cotas de outros FII listados ou não listados na B3.

II.2. Para fins deste Regulamento, entender-se-á:

- (i) "B3" por B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM;
- (ii) "BACEN" por Banco Central do Brasil;
- (iii) "CVM" por Comissão de Valores Mobiliários;
- (iv) "FII" por Fundo de Investimento Imobiliário;
- (v) "Patrimônio Líquido" por o patrimônio líquido do Fundo, correspondente ao valor em Reais resultante da soma do disponível, mais o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo;
- (vi) "Reais, Real, R\$" por a moeda corrente do país no qual o Fundo é constituído;
- (vii) "Resolução CVM 175" por Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.

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

II.4. Para fins deste Regulamento, entender-se-á "Outros Ativos" por os seguintes ativos (i) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou de instituições financeiras autorizadas e supervisionadas pelo BACEN; (ii) Cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Resolução CVM 175 e

com liquidez diária; e/ou (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária

II.5. Para fins deste Regulamento, entender-se-á “Política de Investimento” a política de investimento adotada pelo Fundo de que trata a Seção A do Anexo Descritivo I.

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

III. Obrigações do Gestor. São atribuições do Gestor, dentre outras previstas neste Regulamento, no acordo operacional celebrado junto ao Administrador para disciplinar seu relacionamento enquanto prestadores de serviços essenciais do Fundo (“Acordo Operacional”) e na legislação aplicável:

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

III.1. Para fins deste Regulamento, entender-se-á:

- (i) “Capital Autorizado” por o capital máximo autorizado para novas emissões de Cotas do Fundo, a ser realizado por ato do Administrador, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas e alteração deste Regulamento, conforme definido no item VIII.1 da Seção B, do Anexo Descritivo I;
- (ii) “Laudo de Avaliação” o laudo de avaliação que será elaborado por empresa especializada e independente responsável por realizar as avaliações dos imóveis integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, de acordo com Suplemento H da parte geral da Resolução CVM 175.

O GESTOR DESTES FUNDOS ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE COTISTAS E ESTÁ DISPONÍVEL NO SEGUINTE ENDEREÇO ELETRÔNICO: <https://www.xpasset.com.br/documentos-institucionais/>.

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

IV. Responsabilidades do Administrador. Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e Política de Investimentos, ressalvados os poderes atribuídos ao Gestor, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93 e na Resolução CVM 175, podendo abrir e movimentar contas bancárias, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, adquirir e alienar títulos pertencentes ao Fundo, desde que observadas **(i)** as recomendações do Gestor, e **(ii)** as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM 175, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia de Cotistas.

IV.1. Para Fins deste Regulamento, entender-se-á “Lei nº 8.668/93”, a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos FII e dá outras providências

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

IV.3. O Administrador é instituição financeira participante aderente ao FATCA com Global Intermediary Identification Number - GIIN ZWU2WJ.99999.SL.076.

IV.4. Para fins deste regulamento, entender-se-á “FATCA” por Foreign Account Tax Compliance Act.

V. Obrigações do Administrador. São obrigações do Administrador, dentre outras previstas neste Regulamento e na legislação aplicável, sem prejuízo da obrigação de observar o escopo de atuação do Gestor:

- (i) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, da aquisição dos Imóveis pela classe de Cotas e das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis integrantes do patrimônio da classe de Cotas que tais ativos imobiliários:
- (ii) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo;

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

- (iv) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- (v) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- (vi) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que sejam; e
- (vii) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (viii) manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, bem como todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades;
- (ix) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;
- (x) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos Alvo e Outros Ativos adquiridos com recursos do Fundo;
- (xi) assegurar que as restrições estabelecidas pelo Artigo 7º da Lei 8.668/93 sejam registradas no registro de imóveis, e que as qualificações do imóvel e dos direitos de propriedade do Fundo incluam as ressalvas de que trata o Artigo 30, inciso II, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (xii) divulgar informações em conformidade e observados os prazos previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, dando cumprimento aos deveres de informação previstos Resolução CVM 175 e neste Regulamento;
- (xiii) custear as despesas de propaganda da classe de Cotas e do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda no Período de Distribuição de Cotas e eventuais despesas determinadas pela legislação aplicável, as quais serão arcadas pela Classe;
- (xiv) pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso no cumprimento dos prazos previstos na Resolução CVM 175, bem como por quaisquer outras autoridades reguladoras, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;
- (xv) receber rendimentos ou quaisquer outros valores atribuídos à classe de Cotas;
- (xvi) cumprir e fazer cumprir todas as disposições constantes deste Regulamento e da Resolução CVM 175, bem como as deliberações dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas;
- (xvii) manter atualizada, junto à CVM, a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo e/ou pela classe de Cotas;
- (xviii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - a. os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
 - b. os livros de atas e de presença das Assembleias de Cotistas;
 - c. a documentação relativa aos Imóveis e às operações da classe de Cotas;
 - d. os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da classe de Cotas; e
 - e. o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

- (xix) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da carteira, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;
- (xx) manter contratado o Auditor Independente;
- (xxi) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades da classe de Cotas, sem prejuízo de eventual outorga de procuração pública para que o Gestor possa realizar tais atos,
- (xxii) elaborar e apresentar as demonstrações financeiras do Fundo de acordo com este Regulamento e a regulamentação aplicável;
- (xxiii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;
- (xxiv) empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando, inclusive, as medidas judiciais e/ou extrajudiciais cabíveis;
- (xxv) solicitar, se for o caso, a admissão das Cotas do Fundo à distribuição e negociação em mercados administrados e operacionalizados pela B3;
- (xxvi) deliberar sobre a emissão de novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado, conforme orientação e recomendação do Gestor, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente;
- (xxvii) realizar amortizações de Cotas e/ou distribuições de lucros, conforme orientação e recomendação do Gestor e nos termos deste Regulamento;
- (xxviii) contratar as empresas responsáveis pela elaboração de Laudos de Avaliação, desde que aprovadas pelo Gestor; e
- (xxix) informar à CVM a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

V.1. Para fins deste Regulamento, entender-se-á “Auditor Independente” por sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente do Fundo;

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

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

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

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

VII. Vedações aos Prestadores de Serviços Essenciais. É vedado ao Administrador e ao Gestor, conforme aplicável, praticar os seguintes atos em nome do Fundo e/ou 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 empréstimos;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pela classe de Cotas e/ou pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas;
- (vii) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) realizar operações da classe de Cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (a) o Fundo e/ou a classe de Cotas e o Administrador ou Gestor, (b) entre o Fundo e/ou a classe de Cotas e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe de Cotas, (c) entre o Fundo e/ou a classe de Cotas e o representante de cotistas ou (d) entre o Fundo e/ou a classe de Cotas e o empreendedor, observados o disposto no artigo 31 do Anexo Normativo III e a hipótese de aprovação em sede de Assembleia de Cotistas;
- (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de Cotas;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Resolução CVM 175;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (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 de Cotas; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade;

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

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

VII.3. Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

IX. Renúncia e/ou destituição do Administrador e do Gestor. O Administrador e o Gestor poderão ser substituídos nas hipóteses de renúncia, destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas,

descredenciamento pela CVM e liquidação extrajudicial (exclusivamente em relação ao Administrador), observado o disposto na legislação e regulamentação aplicável.

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

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

IX.3. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento do Administrador ou do Gestor, o Administrador fica obrigado a convocar imediatamente Assembleia de Cotistas para que estes elejam seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo e da classe de Cotas.

IX.4. A convocação da Assembleia de Cotistas prevista acima deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia, pelo Gestor ou por Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas e em circulação, se o Administrador não o fizer no prazo de 10 (dez) dias corridos contados da renúncia ou descredenciamento, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento.

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

IX.6. Caso (i) a Assembleia de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador ou Gestor, conforme o caso, na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador ou Gestor, conforme o caso, não seja efetivamente empossado no seu respectivo cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia de Cotistas que o eleger, o Administrador ou o Gestor, conforme o caso, deverá permanecer no seu respectivo cargo pelo prazo adicional de pelo menos 60 (sessenta) dias para que o substituto seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo, nos termos do item III da Seção H do Anexo Descritivo.

IX.7. No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar administrador temporário até a eleição de novo administrador para o Fundo.

IX.8. O Administrador e o Gestor responderão dentro de suas respectivas esferas de atuação pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsáveis pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer terceiro contratado.

IX.9. Se a Assembleia de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

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

IX.11. A sucessão da propriedade fiduciária dos bens eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo não

constitui transferência de propriedade.

IX.12. Liquidação Extrajudicial. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia de Cotistas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo, observado o disposto no item III da Seção H do Anexo Descritivo.

IX.13. Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo até ser proferida a averbação referida no item IX.5. acima.

IX.14. Sem prejuízo do disposto nesta Seção A, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

IX.15. A Assembleia de Cotistas que destituir o Administrador ou Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo, observado o previsto no item III da Seção H do Anexo Descritivo.

IX.16. Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

B. CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

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

I.1. Para fins deste Regulamento, entender-se-á "Carteira" por a carteira de investimentos do Fundo, composta por Ativos Alvo e Outros Ativos, nos quais o Fundo poderá investir, de acordo com a Política de Investimento aqui descrita, observada a legislação aplicável.

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

C. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

I. Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante e os demais prestadores de serviço contratados respondem perante a CVM, os Cotistas 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.

D. SUPERVISÃO E GERENCIAMENTO DE RISCOS

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

E. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

- I.** Os pagamentos das remunerações devidas aos prestadores de serviços podem ser efetuados diretamente pelo Fundo, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite de cada uma das taxas, observado o disposto no item F (Encargos do Fundo) deste Regulamento e nas regras de remuneração previstas no Anexo Descritivo I deste Regulamento, relativamente à classe de Cotas.
- II.** A Taxa Máxima de Distribuição será calculada de acordo com o disposto no Anexo Descritivo I deste Regulamento, relativamente à classe de Cotas.
- III.** A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que (i) tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e (ii) sejam geridos por partes não relacionadas ao Gestor, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos. Os demais fundos terão suas Taxas de Administração e Taxa de Gestão incorporadas nas taxas máximas da classe de Cotas indicadas no Anexo Descritivo I deste Regulamento.

F. ENCARGOS DO FUNDO

I. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente, assim como de sua classe de Cotas, sem prejuízo de outras despesas previstas na regulamentação vigente, pelo Administrador:

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo ou de sua classe de Cotas;
- (ii) despesas com correspondências de interesse do Fundo ou de sua classe de Cotas, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (iii) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (iv) honorários de advogado e custas e despesas processuais correlatas que sejam incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo ou da classe de Cotas, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

- (v) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 27 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.
- (vi) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (vii) despesas com a realização de Assembleia de Cotistas;
- (viii) despesas inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo ou da classe de Cotas;
- (ix) despesas inerentes à distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda e distribuição;
- (x) taxas de administração e de gestão;
- (xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xii) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; e
- (xiii) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas a compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (xiv) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis;
- (xv) gastos necessários à manutenção, à conservação e a reparos de imóveis integrantes do patrimônio; e
- (xvi) honorários e despesas relacionadas ao desempenho das atividades atribuídas a representantes eleitos em Assembleia de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

I.1. Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia de Cotistas.

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

- (i) pagamento dos encargos do Fundo descritos no item I acima;
- (ii) pagamento de rendimentos aos Cotistas;
- (iii) pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e
- (iv) formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

II.1. Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia de Cotistas, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas, nos termos do disposto neste Regulamento.

G. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

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

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

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

H. ASSEMBLEIA DE COTISTAS

Realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do item I abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

I. Competência privativa: Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre as seguintes matérias, comuns ao Fundo e à sua classe de Cotas:

- (i) deliberar sobre as eventuais reavaliações dos ativos integrantes da Carteira do Fundo, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável;
- (ii) deliberar sobre a alteração da Política de Investimento do Fundo;
- (iii) alteração da Taxa de Administração, observado o disposto no Artigo 33 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (iv) deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no item I.2. abaixo;
- (v) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e/ou transformação da classe de Cotas e/ou do Fundo;
- (vi) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e à classe de Cotas, deliberando sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (vii) deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas da Classe, no âmbito de proposta realizada pelo Gestor, exceto até o limite do Capital Autorizado, conforme disposto no item VIII da Seção B, Anexo Descritivo I abaixo;
- (viii) deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador e a escolha de seu substituto;
- (ix) deliberar sobre a eleição e destituição do Representante dos Cotistas, caso existente, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo de despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) aprovar o Laudo de Avaliação, caso possua, de bens e direitos que forem utilizados na integralização das Cotas da Classe;
- (xi) deliberar sobre alteração no Prazo de Duração da classe de Cotas e do Fundo;
- (xii) deliberar sobre as situações de Conflitos de Interesses, nos termos da Resolução CVM 175 e deste Regulamento;
- (xiii) deliberar sobre a destituição ou substituição do Gestor e a escolha de seu substituto;
- (xiv) alteração do mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.
- (xv) deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;

I.1. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM ou da ANBIMA, devendo ser providenciada pelo Administrador, no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva alteração, a necessária comunicação aos Cotistas.

I.2. Para fins deste Regulamento, entender-se-á ANBIMA por Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

II. Convocação: A Assembleia de Cotistas pode ser convocada a qualquer tempo pelo Administrador, pelo Gestor, Custodiante ou por Cotistas representando, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas e efetivamente subscritas da Classe ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

II.1. Para fins deste Regulamento, entender-se-á "Representante dos Cotistas" por um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do Artigo 20 da Resolução CVM 175.

II.2. A convocação por iniciativa do Gestor e/ou dos Cotistas deve ser dirigida ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia de Cotistas às expensas dos respectivos requerentes, salvo se a Assembleia de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

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

II.4. O pedido de que trata o item II.2. acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do Artigo 14 da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia de Cotistas ordinária.

II.5. O percentual de que trata o item II.2. deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas.

II.6. Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no item II.2., o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos no item IV.5 deste Regulamento, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item II.3. acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

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

III.1. O Cotista que tiver interesse em receber correspondências por meio físico deve solicitar expressamente ao Administrador, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

IV. A primeira convocação das Assembleias de Cotistas deverá ocorrer:

- (i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias de cotistas ordinárias; e
- (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias de cotistas extraordinárias.

IV.1. Não se realizando a Assembleia de Cotistas, será divulgado novo anúncio de segunda convocação ou, caso aplicável, providenciado o envio de carta com aviso de recebimento aos Cotistas que assim tiverem solicitado, nos termos do item III.1 acima, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

IV.2. Para efeito do disposto no item IV.1. acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia de Cotistas seja providenciada juntamente com o anúncio de primeira convocação ou correspondência, conforme o caso, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no item IV.1. acima.

IV.3. Salvo motivo de força maior, a Assembleia de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, os anúncios, cartas ou correios eletrônicos (e-mail) endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

IV.4. Independentemente das formalidades previstas nestes itens, será considerada regular a Assembleia de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

IV.5. O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, na data de convocação da Assembleia de Cotistas, (i) em sua página na rede mundial de computadores e mantê-los lá até a sua realização; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

IV.6. Nas Assembleias de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o item IV.5. acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no item VI, inciso III, alíneas "a" a "c" da Seção K deste presente Regulamento, sendo que as informações referidas no mesmo item, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia de Cotistas.

IV.7. Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que referida comunicação seja recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia de Cotistas.

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

V.1. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

V.2. Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, conforme o caso.

VI. Quórum e Deliberações: A Assembleia de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia de Cotistas.

VI.1. As deliberações da Assembleia de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no item abaixo.

VI.2. As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens "(iii)"; "(iv)"; "(vi)"; "(vii)"; "(xii)"; "(xiv)"; e "(xv)" do item I (Competência Privativa) acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem, com base no número de cotistas indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver até 100 (cem) cotistas.

VI.3. Os percentuais de que trata o item VI.2. 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 na respectiva Assembleias de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

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

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

VI.6. Caso a Assembleia de Cotistas seja realizada por meio de consulta formal, os Cotistas deverão se manifestar no prazo definido na consulta formal, desde que respeitado o prazo mínimo da regulamentação em vigor.

VII. Quem pode votar: Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: (i) o Administrador ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (iii) empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudos de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo, caso aplicável; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

VII.1. A vedação prevista no item VII acima não se aplica quando:

- (i) os únicos Cotistas da classe de Cotas forem as pessoas mencionadas no item VII acima;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada por meio da própria Assembleia de Cotistas, ou por meio de instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou,
- (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorrem para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, se houver, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do artigo 8º da Lei da nº 6.404/1976, conforme disposto no artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

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

VIII.1. As deliberações relacionadas, especificamente, à eleição do Representante dos Cotistas dependerão da aprovação pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) das Cotas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou,
- (ii) 5% (três por cento) das Cotas, quando a classe de Cotas tiver até 100 (cem) Cotistas.

VIII.2. A destituição do Representante dos Cotistas será feita pela Assembleia de Cotistas, nos termos do inciso IX do item I, desta Seção.

VIII.3. A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

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

- (i) ser Cotista;

- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador, no Gestor ou em seus controladores, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função nas Sociedades Imobiliárias ou na Empreendedora que constitua objeto de investimento do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo e/ou com a classe de Cotas; e,
- (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

X. Compete ao Representante de Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do Administrador e o Gestor e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Gestor, a serem submetidas à Assembleia de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se realizada dentro do limite do Capital Autorizado –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrir, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - (b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo por ele detida;
 - (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita Suplemento K da Resolução CVM 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia de Cotistas; e
- (vii) exercer as atribuições descritas neste item durante a liquidação do Fundo.

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

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

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

X.4. Os pareceres e opiniões do(s) Representante(s) dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI do item X acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos do caput e Parágrafo Único do Artigo 38 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

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

X.6. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do(s) Representante(s) dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

X.7. O(s) Representante(s) dos Cotistas tem os mesmos deveres do Administrador nos termos do Artigo 24 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

X.8. O(s) Representante(s) dos Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

XI. Sempre que a Assembleia de Cotistas for convocada para eleger o(s) Representante(s) dos Cotistas, as informações de que trata o item IV.5 acima, deverão incluir: (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no item IX acima; e (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175.

XII. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao de cujus ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

I. FATORES DE RISCO GERAIS

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

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

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

IV. O Fundo poderá estar exposto a significativa concentração em ativos financeiros de poucos emissores ou a uma única ou algumas poucas modalidades de ativos, observadas as disposições constantes da regulamentação em vigor.

V. Embora os Prestadores de Serviços Essenciais adotem métricas de supervisão e gerenciamento de riscos, conforme descritos no item C deste Regulamento, não há garantia contra eventuais perdas patrimoniais às quais a carteira do Fundo possa incorrer.

VI. Cabe ao Cotista o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos no Fundo com os demais investimentos de sua carteira própria ou mantidos em outros fundos que não estejam sob administração do Administrador. O Administrador e/ou o Gestor não são responsáveis pela observância de quaisquer outros limites, condições ou restrições que não os expressamente estabelecidos neste Regulamento. As vedações previstas no Fundo se aplicam exclusivamente à carteira do próprio Fundo, e não indiretamente à carteira dos fundos investidos.

VII. O Fundo pode estar sujeito a potenciais Conflitos de Interesse em razão da aquisição de ativos financeiros (i) emitidos pelo Gestor e/ou empresas do seu grupo econômico; e/ou (ii) cuja estruturação, distribuição, intermediação e/ou negociação seja realizada por instituição intermediária integrante do mesmo grupo econômico do Gestor, conforme previsto na Política de Investimento do Anexo Descritivo I.

VII. Os fatores de risco e principais pontos de atenção da classe de Cotas encontram-se detalhados no Anexo Descritivo I deste regulamento.

J. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

I. A tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo será aquela definida pela legislação tributária brasileira. Poderá haver tratamento tributário diferente do disposto nos itens abaixo a outros Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

II. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, salvo se disposto de forma diversa no Anexo Descritivo I. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99.

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

IV. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iv) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

IV.1. Caso as condições acima mencionadas não sejam cumpridas, o Cotista pessoa física estará sujeito às regras gerais de tributação aplicáveis aos investimentos em fundos imobiliários não qualificados.

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

V. O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário

conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a Estes.

K. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**I. Serviço de Atendimento ao Cotista**

I.1 Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do Serviço de Atendimento ao Cotista: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria> / tel.: 0800-77-20202.

II. Foro para solução de conflitos

II.1. Foro Central da Comarca da Capital do estado de São Paulo.

III. Política de voto do Gestor

III.1. O Fundo exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos parâmetros e regras constantes da política de voto do Gestor, disponibilizada no site do Gestor.

IV. Anexos

IV.1. O Anexo Descritivo I deste Regulamento constituirá parte integrante e inseparável deste Regulamento e obrigará integralmente os prestadores de serviço e os Cotistas da classe de Cotas. Em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições desta parte geral do Regulamento e de seu Anexo I, deverão prevalecer as disposições do Anexo Descritivo I deste Regulamento.

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

V.1. Para fins deste Regulamento, entender-se-á "Boletim de Subscrição" por Boletim de Subscrição de Cotas firmado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas do Fundo de sua respectiva emissão, conforme abaixo especificado

V.2. Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Alvo.

V.3. O Cotista do Fundo poderá obter maiores informações, bem como cópias dos documentos relativos ao Fundo na sede do Administrador.

VI. Divulgação de Informações. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo e a classe de Cotas:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento I da Resolução CVM 175;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM 175;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - (a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e
 - (b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K da Resolução CVM 175;
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório do Representante de Cotistas;
- (v) em até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia de Cotistas ordinária; e

(vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia de Cotistas ordinária.

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

VI.2. O Administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

VI.3. O Administrador deve prestar as seguintes informações eventuais sobre o Fundo e a classe de Cotas:

- (i) o edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) em até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia de Cotistas extraordinária;
- (iii) fatos relevantes;
- (v) em até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela classe de Cotas, nos termos do inciso IV do artigo 37 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Suplemento H do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do item V acima; e
- (viii) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia de Cotistas extraordinária.

VI.3.1. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no item VI.3., enviar as referidas informações à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

VI.3.2. A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

VI.3.3. Considera-se relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, qualquer deliberação da Assembleia de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

VI.3.4. São exemplos de ato ou fato relevantes:

- (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;

- (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Ativos Alvo de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (iv) o atraso no andamento de obras dos Ativos Alvo que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- (v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- (vii) a venda ou locação dos Ativos Alvo de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (viii) alteração do Gestor ou do Administrador;
- (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;
- (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- (xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- (xiii) emissão de cotas nos termos do inciso VIII do Artigo 48 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

VI.4. A publicação de informações referidas nesta Seção, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

VI.4.1. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no item I, enviar as informações referidas nesta Seção ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Rio de Janeiro, 18 de março de 2026

* * * * *

Anexo Descritivo I
Classe Única de Cotas do XP Crédito Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Classe”)

Público-alvo: Investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que aceitem os riscos inerentes à Política de Investimento do Fundo e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em FII.	Condomínio: Fechado	Prazo: Indeterminado
Responsabilidade dos Cotistas: Limitada	Classe: Única	Término Exercício Social: Duração de 12 meses, encerrando em 31 de dezembro de cada ano

A. Objeto da Classe e Política de Investimento

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

I.1. O investimento na Classe não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa ou garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte do Administrador ou do Gestor, sendo que o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento na Classe.

I.2. A Classe poderá emitir novas Cotas até o limite do Capital Autorizado estabelecido no item VIII.1 da Seção B, do Anexo Descritivo I, sem necessidade de deliberação em Assembleia de Cotistas e, após esse montante, mediante prévia aprovação da Assembleia de Cotistas, nos termos do inciso VII do item I, da Seção H deste Regulamento.

II. A Classe deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Ativos Alvo. Os recursos que não estiverem alocados em Ativos Alvo serão investidos em Outros Ativos e utilizados para o pagamento de despesas da Classe previstas no item I da Seção F deste Regulamento.

II.1. A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração ao presente Regulamento e de aprovação de Cotistas detentores da maioria dos votos dos Cotistas presentes, observados os quóruns previstos nos itens I e II do Artigo 16 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

III. Os Cotistas poderão aprovar, na 1ª Assembleia de Cotistas a ser realizada após o encerramento da oferta pública da 1ª emissão de Cotas, a possibilidade de a Classe adquirir certificados de recebíveis imobiliários e/ou



Categoria / Tipo:
FII

outros valores mobiliários decorrentes de ofertas públicas, registradas ou dispensadas de registro, na forma da

regulamentação aplicável, estruturadas, coordenadas e/ou distribuídas pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por suas respectivas Pessoas Ligadas, a exclusivo critério do Gestor, desde que observadas as seguintes condições: (a) os ativos somente poderão ser adquiridos em mercado organizado; (b) quando adquiridos em Mercado Secundário, os ativos somente poderão ser adquiridos dentro de condições de mercado ou em ambiente de central counterparty (CCP); (c) quando adquiridos em mercado primário, os ativos deverão ser adquiridos dentro da estrutura do mercado de capitais, via bookbuilding, formação de preço por leilão, estrutura de segregação de responsabilidades, entre outros mecanismos admitidos pela regulamentação aplicável e, em situações em que o Fundo for o investidor majoritário da oferta, deverá ser assegurado que a remuneração dos prestadores de serviço da oferta está em conformidade com aquela praticada no mercado; (d) o devedor dos ativos não poderá ser a própria instituição participante da oferta, o Administrador, o Gestor e/ou suas respectivas Pessoas Ligadas; (e) a remuneração a ser paga ao estruturador e/ou ao distribuidor deverá seguir os padrões de mercado aplicáveis aos respectivos ativos à época de sua estruturação e/ou distribuição; e (f) a aquisição deverá seguir o item V abaixo, contando com parecer elaborado pelo Gestor e enviado ao Administrador, nos termos do referido Artigo.

III.1. Para fins deste Regulamento, entender-se-á “Pessoas Ligadas” por (i) sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, Gestor ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, Gestor ou consultor especializado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até o 2º (segundo) grau de parentesco de qualquer pessoa natural referida nos incisos acima.

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

IV.1. Caso a Classe não enquadre sua Carteira no prazo acima estabelecido, o Administrador convocará Assembleia de Cotistas para deliberação com relação às medidas necessárias para o enquadramento. Na impossibilidade de deliberação em Assembleia de Cotistas, seja por impossibilidade de instauração ou por não atingimento do quórum mínimo, o Administrador poderá, conforme orientação do Gestor, realizar amortização extraordinária de Cotas a fim de enquadrar a Carteira da Classe, nos termos do item I, Seção E do Anexo Descritivo I.

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

V.1. No parecer do Gestor constam os seguintes procedimentos de análises, critérios e indicadores:

- (i) Análise de crédito do devedor que consiste, inclusive, no exame aprofundado do grau de endividamento da companhia;
- (ii) Análise de Loan to Value adequado e ajustada ao risco de crédito do devedor, quando aplicável;
- (iii) Análise de ICSD – Índice de Cobertura do Serviço da Dívida adequado e ajustado ao risco de crédito;
- (iv) Análise das características do contrato de locação, quando aplicável, em casos de Built to Suit e Sale & Leaseback;
- (v) Análise de garantais, quando aplicável, fidejussórias e reais;
- (vi) Análise do prêmio de pré-pagamento nos instrumentos dos Ativos Alvo, quando aplicável, com o objetivo de evitar perdas em caso de compra do ativo no Mercado Secundário e em taxa de rentabilidade diferente da taxa de emissão;
- (vii) Análise da estrutura jurídica formalizada nos instrumentos que regem os Ativos Alvo; e

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

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

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

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

V.5. Caso o Gestor não encontre Ativos Alvo elegíveis para investimento pela Classe, a seu critério, o saldo de caixa poderá ser distribuído aos Cotistas, a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá informar ao Administrador a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal, na forma do item I, Seção E do Anexo Descritivo I.

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

(i) No caso de investimentos em Ativos Alvo, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, a Classe poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu Patrimônio Líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do Parágrafo 5º do Artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

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

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

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

termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

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

VI. Poderão constar do patrimônio da Classe: (i) Ativos Alvo; e (ii) Outros Ativos.

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

VI.2. Os bens e direitos integrantes da Carteira da Classe, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

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

VI.3. Sem prejuízo da Política de Investimento do Fundo, conforme disposto no item VI.3, Seção A do Anexo Descritivo I, poderão eventualmente compor a Carteira da Classe imóveis, direitos reais em geral sobre imóveis, ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, os quais deverão ser objeto de Laudo de Avaliação, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM 175, no prazo de até 6 (seis) meses a contar da data de sua eventual aquisição pela Classe e deverá ser atualizado anualmente antes do encerramento de cada exercício social.

VII. Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio da Classe que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Alvo, deverá ser aplicada em Outros Ativos.

VII.1. A Classe poderá realizar operações compromissadas com lastro em CRI.

VII.2. A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Outros Ativos, para atender suas necessidades de liquidez.

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

IX. Não existe qualquer promessa da Classe, do Administrador ou do Gestor acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos da Classe.

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

B. Cotas

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

- II.** O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas representativas da 1ª emissão de Cotas, a qual será realizada nos termos do suplemento constante do Adendo I deste Anexo Descritivo I.
- III.** As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.
- IV.** No âmbito da 1ª emissão de Cotas, serão emitidas até 1.000.000 (um milhão) de Cotas de série única, totalizando até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).
- IV.1.** As Cotas da 1ª emissão serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Resolução CVM 175, a qual (i) será destinada exclusivamente a Investidores Profissionais; (ii) será intermediada pela XP Investimentos CCTVM S.A.; (iii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 175 e (iv) estará sujeita às restrições de negociação estabelecidas na Resolução CVM 175.
- IV.1.1.** Para fins deste Regulamento, entender-se-á “Investidores Profissionais” pelos investidores que atendam aos requisitos do Artigo 2º da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
- IV.2.** No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que conterá todas as disposições referentes ao valor de subscrição de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização.
- IV.3.** No âmbito da 1ª emissão de Cotas do Fundo, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das Cotas, na(s) data(s) de liquidação será R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.
- IV.4.** As importâncias recebidas na integralização de Cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em nome do Fundo, em instituição bancária autorizada a receber depósitos.
- IV.5.** Caso o investidor seja o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.
- IV.6.** O Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas neste Regulamento e no respectivo Boletim de Subscrição ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito, atualizado pelo IGP-M, pro rata temporis, e de uma multa mensal de 1% sobre o débito corrigido, cujo montante será revertido em favor do Fundo.
- IV.7.** Para fins deste Regulamento, entender-se-á “IGP-M” por o Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas
- IV.8.** As Cotas serão listadas no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3.
- V.** O Administrador não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos incisos (i) e (ii) do item V acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.
- VI.** As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.
- VII.** O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.
- VIII.** Após o encerramento da primeira emissão de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia de Cotistas tomada pela maioria simples de votos dos Cotistas presentes, nos termos do inciso VII do Item I, Seção H deste Regulamento.
- VIII.1.** Sem prejuízo do disposto acima, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por

realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas ou alteração deste Regulamento, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de Reais); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos ("Capital Autorizado").

VIII.2. No caso de novas emissões de Cotas do Fundo realizadas nos termos do item VIII.1. acima, será assegurado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, nos termos da Resolução CVM 175, o qual poderá ser cedido entre os próprios Cotistas ou terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

VIII.3. A Assembleia de Cotistas: (a) poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no item VIII.4. abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável; e (b) deverá sempre deliberar acerca da aprovação de uma emissão em que seja permitida a integralização em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em Laudo de Avaliação.

VIII.4. Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta deverá ser fixado tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia de Cotistas, conforme recomendação do Gestor.

VIII.5. Sem prejuízo do disposto no item VIII.2. acima, no âmbito das emissões realizadas nos termos do item VIII.3. acima, os Cotistas poderão ou não ter o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, cabendo deliberação em Assembleia de Cotistas. Fica desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos.

VIII.6. No âmbito das emissões de Cotas do Fundo realizadas dentro do limite do Capital Autorizado e caso a Assembleia de Cotistas delibere pelo direito de preferência, nos termos do item VIII.5. acima, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros.

VIII.7. As informações relativas à Assembleia de Cotistas ou ao ato do Administrador que aprovou a nova emissão, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia de Cotistas ou da realização do ato, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia de Cotistas ou do ato.

VIII.8. A Assembleia de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável e neste Regulamento.

VIII.9. As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

VIII.10. Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, a distribuição das Cotas deverá ser precedida do registro na CVM da correspondente oferta pública.

IX. No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização, segundo os prazos e procedimentos operacionais disponibilizados pela B3, caso aplicável, e que será autenticado pela(s) instituição(ões) autorizada(s) a processar a subscrição e integralização das Cotas, do qual constarão, entre outras informações:



Categoria / Tipo:
FII

(i) nome e qualificação do subscritor;

- (ii) número de Cotas subscritas;
- (iii) preço de subscrição e valor total a ser integralizado;
- (iv) condições para integralização de Cotas; e
- (v) forma para realização das chamadas de capital, caso aplicável.

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

X.1. Para fins deste Regulamento, entender-se-á “Período de Distribuição” por o Período de Distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado neste Regulamento.

C. Distribuição de Rendimentos

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

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

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

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

IV.1. Para fins deste Regulamento, entender-se-á “Dia Útil” por qualquer dia exceto (i) sábados, domingos, ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

IV.2. Farão jus aos rendimentos de que trata o item I acima os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados nas contas de depósito mantidas pelo Custodiante no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração do rendimento.

IV.3. Entende-se por lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Alvo e as demais despesas previstas neste

Regulamento para a manutenção da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.

D. Taxas e outros Encargos
Taxa Máxima Global

Pela realização das atividades de administração, gestão, custódia, escrituração e controladoria e demais serviços previstos no Artigo 26 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, bem como as outras atividades descritas nos Artigos 2º, 3º e 4º acima, o Fundo pagará, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração ("Taxa Máxima Global") equivalente a 1% (um por cento) ao ano, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa Máxima Global (conforme definido abaixo), assegurado o valor mínimo equivalente a R\$40.000,00 (quarenta mil reais) por mês.

Em atenção ao disposto na Resolução CVM 175, a Taxa Máxima Global acima indicada considera as respectivas taxas previstas nos regulamentos das classes de cotas investidas pela Classe.

As aplicações em classes de cotas pertencentes aos seguintes fundos de investimento não serão consideradas para o cômputo do disposto acima: **(i)** fundos de investimento cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado organizado; e **(ii)** fundos de investimento geridos por partes não relacionadas do Gestor.

Taxa Máxima de Distribuição:
Taxa de Performance

Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e as despesas com a distribuição de Cotas serão descritas nos documentos da oferta de cada emissão, conforme aplicável.

N/A

FORMA DE CÁLCULO

I. A Taxa Máxima Global engloba a remuneração devida ao Administrador ("Taxa de Administração") e ao Gestor ("Taxa de Gestão"), bem como aquelas referentes aos serviços de custódia e controladoria de ativos.

I.1. A presente Classe pagará aos prestadores de serviços o montante total indicado como Taxa Global, conforme aplicável, sendo certo que até 31 de março de 2026, as taxas segregadas poderão ser acessadas na página da rede mundial de computadores da Gestora, e a partir desta data, as informações estarão disponíveis na Plataforma de Transparência de Taxas, no site: www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos [data.anbima.com].

II. Para fins do cálculo da Taxa Máxima Global, será considerado base de cálculo ("Base de Cálculo da Taxa Máxima Global):

- (i) o Patrimônio Líquido da Classe; ou
- (ii) o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da Taxa Máxima Global, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como, por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários – IFIX.

II.1. O Administrador voltará a adotar o Patrimônio Líquido da Classe como Base de Cálculo da Taxa Máxima Global caso, a qualquer momento, as Cotas deixem de integrar os índices de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas.

II.2. Exceto nos 3 (três) primeiros meses contados a partir da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas da 1ª (primeira) emissão da Classe (inclusive), a Taxa Máxima Global será calculada e provisionada diariamente,

mediante a divisão da taxa anual à razão de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

II.3. As parcelas mensais da Taxa Máxima Global serão devidas no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços.

II.4. A Taxa Máxima Global referente ao mês em que houver a 1ª (primeira) integralização de Cotas da 1ª (primeira) emissão da Classe corresponderá à integralidade do valor mensal devido à época, a ser calculado e pago considerando-se a totalidade dos Dias Úteis de seu mês de referência.

II.5. O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa Máxima Global sejam pagas pela Classe diretamente aos prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa Máxima Global.

II.6. O valor mínimo mensal da Taxa Máxima Global será atualizado anualmente, a partir do mês em que se deu o início das atividades da Classe, pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei.

III. A Classe não possui taxa de ingresso ou de saída.

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

E. Aplicação, Amortização e Resgate

I. Amortização: As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer tempo durante o Prazo de Duração do Fundo ou da Classe, conforme decisão do Administrador, observada a recomendação do Gestor e os termos e condições estabelecidos neste Regulamento.

I.1. Para fins deste Regulamento, entender-se-á "Prazo de Duração" por o prazo de duração do Fundo, descrito nas Condições Gerais do Fundo.

I.2. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Regulamento.

I.3 Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas cair em data que não seja considerada um Dia Útil, tal pagamento será efetuado no 1º (primeiro) Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento.

I.4. Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas, ou registrados na conta de depósito como Cotistas no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração da respectiva parcela de amortização.

I.5. Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

II. Forma de Aplicação: A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição **(i)** 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 do Fundo, e/ou **(ii)** em Ativos Alvo, caso aplicável, bem como em direitos reais sobre estes, nos termos dos Artigos 8 e 9 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, a ser realizada fora dos ambientes administrados e operacionalizados pela B3 e conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

II.1. As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, as quais serão alocadas pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

II.2. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

III. De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no inciso II do Parágrafo 7 da parte geral da Resolução CVM 175, as Cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

F. Responsabilidade dos Cotistas

A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações.

G. Patrimônio Líquido Negativo da Classe

O Administrador 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 em carteira, e; (iv) outros eventos que o Administrador identifique e que possam gerar impacto significativo no Patrimônio Líquido da Classe.

H. Liquidação e Encerramento

I. Liquidação da Classe. A Classe entrará em liquidação por deliberação da Assembleia de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

II. Na hipótese de liquidação da Classe, os titulares de Cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

III. A Classe poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- (i) caso seja deliberado em Assembleia de Cotistas, respeitado o disposto no inciso XV do item I, Seção H deste Regulamento;
- (ii) desinvestimento de todos os Ativos Alvo;
- (iii) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia de Cotistas não nomeie instituição habilitada para substituir o Administrador ou o Gestor, conforme o caso ou, ainda, por qualquer motivo a Assembleia de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e
- (iv) demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

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

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

IV. Encerrados os procedimentos referidos no item II acima, a Assembleia de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas da Classe ainda em circulação.

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

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

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

V.3. Para fins deste Regulamento, entender-se-á "Código Civil Brasileiro" pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e suas alterações posteriores.

V.4. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos itens acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

V.5. A regra de constituição de condomínio prevista no item V.3. acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

V.6. As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

V.7. O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira da Classe pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no item V.2. acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

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

VI.1. 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.

K. Comunicações

I. Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico entre o Administrador, o(s) distribuidor(es), o Gestor e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleia de Cotistas, recebimento de votos em Assembleia de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe.

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

III. As eventuais omissões do Regulamento serão tratadas pelo Administrador, com base na regulamentação em vigor e em seus procedimentos internos.

IV. As informações periódicas e eventuais da Classe serão disponibilizadas no site do Administrador, no endereço: <https://www.xpi.com.br/>.

L. Conflito de Interesses

I. Os atos que caracterizem conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, dependem de aprovação prévia, específica e informada dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

I.1. Para fins deste Regulamento, entender-se-á “Conflito de Interesses” por qualquer situação em que o Administrador, Gestor, consultor especializado, suas Pessoas Ligadas, Representantes de Cotistas e/ou Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, possuam interesse pessoal, efetivo ou em potencial, na resolução de determinada questão ou negócio relacionado ao Fundo e/ou aos investimentos do Fundo, as quais demandam prévia aprovação da Assembleia de Cotistas para sua realização.

M. Fatores de Risco da Classe

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

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

II.1. Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

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

II.2. Riscos da Classe:

- (i) **Riscos de não realização do investimento:** Não há garantias de que os investimentos pretendidos pela Classe estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos a não realização de investimentos em Ativos Alvo ou a realização

desses investimentos em valor inferior ao pretendido pela Classe, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa Máxima Global, poderá afetar negativamente os resultados da Carteira da Classe e o valor da Cota.

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

- (iii) **Riscos atrelados aos ativos investidos:** O Administrador e o Gestor desenvolvem controle e acompanhamento dos ativos da Classe, conforme aplicável. Todavia, pode não ser possível para o Administrador e/ou o Gestor identificarem falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.
- (iv) **Riscos de crédito:** Os ativos integrantes da carteira da Classe podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos. A Classe poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome da Classe. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira da Classe, a Classe poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.
- (v) **Risco de Liquidez:** Os FII encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os FII são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no Mercado Secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo serão distribuídas nos termos Resolução CVM 175, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.
- (vi) **Risco de concentração da carteira da Classe:** a Classe destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio da Classe, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que a Classe possa adquirir outros Ativos Alvo. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Alvo pela Classe, inicialmente, a Classe irá adquirir Ativos Alvo derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas da Classe, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados da Classe dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.
- (vii) **Risco relativo à concentração e pulverização:** Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas da Classe, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários.
- (viii) **Risco de diluição da participação do Cotista:** A Classe poderá captar recursos adicionais no futuro

através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

- (ix) **Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia de Cotistas:** Determinadas matérias que são objeto de Assembleia de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada da Classe.
- (x) **Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores:** É possível que a Classe não possua caixa para a realização da Distribuição de Rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários que eventualmente venham a compor a Carteira da Classe estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.
- (xi) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação:** A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que a Classe não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Nos termos da Lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa.
- (xii) **Risco regulatório.** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.
- (xiii) **Riscos de despesas extraordinárias:** Em caso de excussão das garantias dos Ativos Alvo integrantes da carteira da Classe, este poderá se tornar proprietário dos imóveis dados em garantia. A Classe, na qualidade de proprietário desses dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas da Classe.

II.3. Riscos dos Ativos Alvo

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

insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, a Classe e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída à Classe, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo na Classe. Os investimentos nos Ativos Alvo envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Alvo acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Alvo, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a Carteira da Classe.

(ii) **Risco de execução das garantias atreladas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI:** O investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação o os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira da Classe, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade da Classe ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de investidor dos Certificados de Recebíveis Imobiliários. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Certificados de Recebíveis Imobiliários pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal Certificado de Recebível Imobiliários. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias destes ativos poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

(iii) **Risco relativo aos Certificados de Recebíveis Imobiliários, às Letras de Crédito Imobiliário e às Letras Hipotecárias:** O Governo Federal frequentemente altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, Letras de Crédito Imobiliário – LCI e Letras Hipotecárias - LH. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade destes ativos para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FII que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade da Classe. Os Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória Nº 2.158-35, de 24 de

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

- (iv) **Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação:** Em que pese não ser o objetivo preponderante da Classe, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Alvo e consequentemente o resultado da Classe.
- (v) **Risco de despesas extraordinárias:** Em caso de excussão das garantias dos Ativos Alvo integrantes da carteira da Classe, este poderá se tornar proprietário dos imóveis dados em garantia. A Classe, como proprietário desses imóveis, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente da Classe.
- (vi) **Riscos ambientais:** Em caso de excussão das garantias dos Ativos Alvo integrantes da carteira da Classe, este poderá se tornar proprietário dos imóveis dados em garantia. Há o risco que ocorram problemas ambientais nos referidos imóveis, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais Ativos Alvo situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.
- (vii) **Risco de desapropriação:** Em caso de excussão das garantias dos Ativos Alvo integrantes da carteira da Classe, este poderá se tornar proprietário dos imóveis dados em garantia. Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, desses imóveis, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.
- (viii) **Risco de sinistro:** Em caso de excussão das garantias dos Ativos Alvo integrantes da carteira da Classe, este poderá se tornar proprietário dos imóveis dados em garantia. No caso de sinistro envolvendo a integridade física desses imóveis, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do

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

- (ix) **Riscos de desvalorização dos Ativos Alvo e condições externas:** O valor dos Ativos Alvo está sujeito a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio da Classe e, conseqüentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota da Classe, o que afetará de forma negativa o seu retorno.
- (x) **Risco de Derivativos:** Com relação a determinados investimentos, a Classe poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para a Classe em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.
- (xi) **Risco de Descontinuidade:** A Assembleia de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada da Classe. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir na Classe ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pela Classe. O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação da Classe.
- (xii) **Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em Ativos Alvo:** Considerando que a Classe poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando à Classe diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Administrador decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

II.4. Riscos Referentes à Primeira Emissão:

- (i) **Risco de Conflito de Interesses:** Os atos que caracterizem situações de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador e o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia em Assembleia de Cotistas, nos termos do Artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Adicionalmente, o Fundo e o Gestor poderão contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em Conflito de Interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

II.5. Outros Riscos:

- (i) **Demais riscos:** A Classe também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da Carteira, alteração na política

econômica e decisões judiciais.

II. As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador, do Gestor, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.