



REGULAMENTO DO XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I– DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

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

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

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

“**Administrador**”: a VÓRTX;

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

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

“**Ativos Alvo**”: significam:

- I. os Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI e as cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIDC que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- II. valores mobiliários autorizados pela Instrução CVM 472/08, tais como Letras de Crédito Imobiliário – LCI, Letras Hipotecárias – LH, Letras Imobiliárias Garantidas – LIG e demais valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- III. debêntures não conversíveis, cédulas de debêntures não conversíveis, notas promissórias, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- IV. cotas de outros FII que tenham como política de investimento os itens supracitados e/ou subordinação



REGULAMENTO DO XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

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

“**Custodiante**”: a VÓRTX;

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

“**Dia Útil**”: significa qualquer dia 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;

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

“**Escriturador**”: a VÓRTX;

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

“**FII**”: significa o Fundo de Investimento Imobiliário;

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

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

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

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

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



REGULAMENTO DO XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

alterações posteriores;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



REGULAMENTO DO XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parágrafo 3º: O Fundo destina-se a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a pessoas físicas,



REGULAMENTO DO XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

- XII. pagar, às suas expensas, as eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão do atraso no cumprimento dos prazos previstos na Instrução CVM 472/08, bem como por quaisquer outras autoridades reguladoras, nos termos da legislação e regulamentação aplicável;
- XIII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da Carteira, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;
- XIV. manter contratado o Auditor Independente;
- XV. elaborar e apresentar as demonstrações financeiras do Fundo de acordo com este Regulamento e a regulamentação aplicável;
- XVI. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;
- XVII. empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando, inclusive, as medidas judiciais e/ou extrajudiciais cabíveis;
- XVIII. solicitar, se for o caso, a admissão das Cotas do Fundo à distribuição e negociação em mercados administrados e operacionalizados pela B3;
- XIX. deliberar sobre a emissão de novas Cotas dentro do limite do Capital Autorizado, conforme orientação e recomendação do Gestor, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente;
- XX. realizar amortizações de Cotas e/ou distribuições de lucros, conforme orientação e recomendação do Gestor e nos termos deste Regulamento;
- XXI. contratar as empresas responsáveis pela elaboração de Laudos de Avaliação, desde que aprovadas pelo Gestor; e
- XXII. informar à CVM a data da 1ª (primeira) integralização de Cotas, no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

Artigo 3º O Gestor, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, será o responsável pelas decisões



REGULAMENTO DO XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

- IX. Votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Alvo e Outros Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo;
- X. Observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e cumprir as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. Solicitar ao Administrador a convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre itens que julgar necessário;
- XII. Aprovar a empresa especializada e/ou especialista a ser contratada para a elaboração do Laudo de Avaliação, conforme aplicável;
- XIII. Enviar ao Administrador, sempre que solicitado, informações necessárias para elaboração de documentos e informes periódicos de obrigação do Fundo, para envio aos órgãos reguladores, bem como informações para resposta a eventuais questionamentos recebidos; e
- XIV. Transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor.

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

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

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

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



REGULAMENTO DO XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

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

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

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

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



REGULAMENTO DO XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

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

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

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

CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8º Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração, gestão, custódia, escrituração e controladoria e demais serviços previstos no Artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08, bem como as outras atividades descritas nos Artigos 2º, 3º e 4º acima, o Fundo pagará, nos termos deste



REGULAMENTO DO XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração (“Taxa de Administração”) equivalente a **1% (um por cento)** ao ano, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (conforme definido abaixo), assegurado o valor mínimo equivalente a **R\$40.000,00 (quarenta mil reais)** por mês, exceto nos 3 (três) primeiros meses contados a partir da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo (inclusive), em que a Taxa de Administração referente às Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo será equivalente a **R\$18.700,00 (dezoito mil e setecentos reais)** ao mês.

Parágrafo 1º: Para fins do cálculo da Taxa de Administração, será considerada base de cálculo (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”):

- I. o Patrimônio Líquido do Fundo; ou
- II. o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, 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.

Parágrafo 2º: O Administrador voltará a adotar o Patrimônio Líquido do Fundo como Base de Cálculo da Taxa de Administração 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.

Parágrafo 3º: Exceto nos 3 (três) primeiros meses contados a partir da data da 1ª (primeira) integralização de Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo (inclusive), a Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente, mediante a divisão da taxa anual à razão de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

Parágrafo 4º: As parcelas mensais da Taxa de Administração serão devidas no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços.

Parágrafo 5º: A Taxa de Administração referente ao mês em que houver a 1ª (primeira) integralização de Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo 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.

Parágrafo 6º: O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas pelo Fundo diretamente aos prestadores de serviço contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.



REGULAMENTO DO XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

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

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

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

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

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

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

Parágrafo 11º: Nas hipóteses referidas neste Artigo 10, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, constitui documento hábil para averbação no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos ativos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo.



REGULAMENTO DO XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

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

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

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

CAPÍTULO V – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

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

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

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

CAPÍTULO VI – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 14 É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VII abaixo, preponderantemente – assim entendido como mais de 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido do Fundo, por meio de investimentos nos Ativos Alvo,



REGULAMENTO DO XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

com gestão ativa da Carteira pelo Gestor.

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

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

CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

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

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

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



REGULAMENTO DO XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

Artigo 17 O Fundo terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados do encerramento de cada oferta de Cotas para o enquadramento de sua Carteira nos Ativos Alvo, conforme estabelecido na Política de Investimento.

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

Artigo 18 Os Ativos Alvo que serão alocados no Fundo devem respeitar os critérios de análise e seleção do Gestor, que deverão ser expressos no parecer do Gestor. O parecer do Gestor será elaborado previamente a cada aquisição de Ativos Alvo e deverá ser enviado apenas ao Administrador.

Parágrafo 1º: 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;



REGULAMENTO DO XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

- 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.

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

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

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

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

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

- I. No caso de investimentos em Ativos Alvo, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei,



REGULAMENTO DO XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo 2º: Os bens e direitos integrantes da Carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

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

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

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

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

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

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

Artigo 22 Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Gestor acerca da



REGULAMENTO DO XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

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

CAPÍTULO IX – DOS FATORES DE RISCO

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

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

- Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

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



REGULAMENTO DO XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

peças físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

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

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

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

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

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

- Risco dos Ativos Alvo:



REGULAMENTO DO XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO X – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 26 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso “I” do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º: Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor ou deste Regulamento:

- I. tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- II. deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas, no âmbito de proposta realizada pelo Gestor, exceto até o limite do Capital Autorizado, conforme disposto no Artigo 41 abaixo;
- III. deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no Parágrafo 2º abaixo;
- IV. deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Administrador, bem como sobre a escolha de seu substituto;
- V. deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Gestor, bem como sobre a escolha de seu substituto;
- VI. deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VII. deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
- VIII. deliberar sobre as eventuais reavaliações dos ativos integrantes da Carteira do Fundo, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável;
- IX. alteração do Prazo de Duração do Fundo;
- X. deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- XI. eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- XII. apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo,



REGULAMENTO DO XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Assembleia Geral 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 Parágrafo 1º acima.

Parágrafo 3º: Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral 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.

Parágrafo 4º: Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

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

Parágrafo 6º: Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 5º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 59, inciso III, alíneas “a” a “c” do presente Regulamento, sendo que as informações referidas no Artigo 59, III, também deste Regulamento, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 29 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, do Custodiante ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas e em circulação, observados os procedimentos do Artigo 28 acima.

Parágrafo 1º: A convocação por iniciativa do Gestor e/ou dos Cotistas deve ser dirigida ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos respectivos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

Parágrafo 2º: Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os detentores de Cotas que representem, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas e em circulação ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 3º: O pedido de que trata o Parágrafo 2º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos



REGULAMENTO DO XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

formalidades previstas na legislação vigente, podendo ser prorrogável por mais trinta dias após a conclusão da apuração, a critério do administrador, caso a matéria ainda não tenha sido aprovada

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

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

CAPÍTULO XI – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

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

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

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

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

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

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

- I. ser Cotista;
- II. não exercer cargo ou função no Administrador, no Gestor ou em seus controladores, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;



REGULAMENTO DO XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

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

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



REGULAMENTO DO XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

aplicável; e **(b)** deverá sempre deliberar acerca da aprovação de uma emissão em que seja permitida a integralização em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em Laudo de Avaliação.

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

Parágrafo 5º: Sem prejuízo do disposto no Parágrafo 2º acima, no âmbito das emissões realizadas nos termos, do Parágrafo 3º 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 Geral de Cotistas. Fica desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos.

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

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

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

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

Parágrafo 10º: Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, a distribuição das Cotas



REGULAMENTO DO XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Artigo 45 As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer tempo durante o Prazo de Duração do Fundo, conforme decisão do Administrador, observada a recomendação do Gestor e os termos e condições estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo 1º: Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos deste Regulamento.

Parágrafo 2º: Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas cair em data que não seja considerada um Dia Útil, tal pagamento será efetuado no 1º (primeiro) Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento.

Parágrafo 3º: Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de Cotas os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas, ou registrados na conta de depósito como Cotistas no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração da respectiva parcela de amortização.

Parágrafo 4º: Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Artigo 46 De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, as Cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

CAPÍTULO XIII – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 47 Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Artigo 48 O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

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

- I. caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso “VII” do Parágrafo 1º do Artigo 26 deste Regulamento;



REGULAMENTO DO XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Administrador:

- I. a Taxa de Administração;
- II. taxas, inclusive decorrentes de registros e de comunicações a órgãos reguladores, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. gastos com correspondência, comunicações, publicações e outros expedientes de interesse do Fundo, tais como registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e editais, formulários e informações periódicas previstos neste Regulamento ou na legislação pertinente;
- IV. gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda e distribuição;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compoñham seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. honorários da empresa de avaliação e demais gastos decorrentes de avaliações que sejam



REGULAMENTO DO XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;

- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; e
- XV. honorários e despesas relacionadas às atividades exercida pelo(s) Representante(s) dos Cotistas.

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

Artigo 53 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 Artigo 52 acima;
- II. pagamento de rendimentos aos Cotistas;
- III. pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e
- IV. formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

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

CAPÍTULO XV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

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

Protocolo nº 2.013.560 de 10/09/2019 às 15:05:20h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.012.656** em **10/09/2019** e averbado no registro nº 1.954.113 de 26/04/2017 neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R\$ 297,58	R\$ 84,84	R\$ 58,10	R\$ 15,69	R\$ 20,35	R\$ 14,51	R\$ 6,24	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 497,31



REGULAMENTO DO XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Administrador.

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

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

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

CAPÍTULO XVI – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

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

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

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

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



REGULAMENTO DO XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

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

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

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

Parágrafo 4º São exemplos de ato ou fato relevantes:

- 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;



REGULAMENTO DO XP CRÉDITO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

- 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 art. 15 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 61 A publicação de informações referidas neste Capítulo, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO XVIII – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 62 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

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

