

**REGULAMENTO DO**
**XP HABITAT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 50.385.179/0001-10

**CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO**

<b>Prazo de Duração:</b> Indeterminado	<b>Classes:</b> Classe Única	<b>Término   Exercício Social:</b> Duração de 12 meses, com início em 1º de julho e encerramento em 30 de junho
---	---------------------------------	--

**A. PRESTADORES DE SERVIÇO**
**Prestadores de Serviço Essenciais**

<b>Gestor</b>	<b>Administrador</b>
<b>XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.</b> <b>Ato Declaratório:</b> 12.794 de 21 de janeiro de 2013 <b>CNPJ:</b> 16.789.525/0001-98	<b>XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.</b> <b>Ato Declaratório:</b> 10.460, de 26 de junho de 2009 <b>CNPJ:</b> 02.332.886/0001-04

**Outros**

<b>Custódia</b>	<b>Distribuição</b>
<b>OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.</b> <b>CNPJ:</b> 36.113.876/0001-91	Instituições contratadas conforme lista disponível no site do Administrador
<b>Escrituração</b>	<b>Auditoria Independente</b>
<b>OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.</b> <b>CNPJ:</b> 36.113.876/0001-91  Sem prejuízo, é admitido que o Administrador contrate ou substitua por, a qualquer momento, a seu exclusivo critério, um/outro terceiro devidamente habilitado para a prestação de serviços de escrituração de Cotas para desempenhar referidas atividades.	Instituição contratada conforme lista disponível no site do Administrador

**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, exercer suas atividades com boa-fé e transparência, 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.** São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador e/ou do Gestor as seguintes hipóteses:

(i) usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo e/ou a classe de Cotas, as oportunidades de negócio do Fundo e/ou da classe de Cotas;

(ii) omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo e/ou da classe de Cotas ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo e/ou da classe de Cotas;

(iii) adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo e/ou à classe de Cotas, ou que estes tencionem adquirir; e

(iv) tratar os Cotistas de forma não equitativa.

**I.2.** O Administrador, o Gestor e as empresas a estes ligadas devem transferir ao Fundo e/ou à classe de Cotas qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, ressalvadas as remunerações recebidas em contraprestação aos serviços prestados em favor do Fundo e da classe de Cotas, nos termos deste Regulamento.

**II. Obrigações do Gestor.** As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pela Gestora, nos termos deste item, bem como na forma pactuada por meio do acordo operacional celebrado junto ao Administrador para disciplinar seu relacionamento enquanto prestadores de serviços essenciais do Fundo ("Acordo Operacional").

**II.1.** Observadas as competências do Administrador e o disposto neste Regulamento, o Gestor será responsável pela gestão da carteira da classe de Cotas, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos que comporão o patrimônio da classe de Cotas, de acordo com a política de investimento prevista no Anexo I deste Regulamento ("Política de Investimento"), observadas as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor. Para fins deste Regulamento e nos termos da regulamentação aplicável, considera-se o Gestor um prestador de serviços essencial do Fundo.

**II.2.** Incluem-se entre as obrigações do Gestor, não obstante outras previstas neste Regulamento:

(i) gerir a carteira da classe de Cotas, observada a Política de Investimento;

(ii) supervisionar a conformidade dos investimentos da classe de Cotas com a Política de Investimentos;

(iii) monitorar o desempenho da classe de Cotas;

(iv) sugerir ao Administrador modificações a este Regulamento no que se refere às competências e condições pertinentes às atividades de gestão da carteira da classe de Cotas;

(v) informar ao Administrador acerca de sua intenção de convocar Assembleia de Cotistas, com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência à data designada para envio da respectiva carta de convocação aos Cotistas;

- (vi) realizar a análise, avaliação e assessoramento em investimentos ou desinvestimentos em ativos para a classe de Cotas;
- (vii) assinar, em nome da classe de Cotas, todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação de ativos;
- (viii) elaborar relatórios dos investimentos realizados pela classe de Cotas em ativos;
- (iv) comparecer e votar nas assembleias gerais ordinárias e/ou extraordinárias dos emissores dos ativos detidos pela classe de Cotas, observados os termos e condições estabelecidos em sua política de exercício de direito de voto, ou conforme o disposto neste Regulamento;
- (x) votar nas assembleias gerais mencionadas acima sempre no melhor interesse da classe de Cotas, buscando a valorização dos ativos que integrem as respectivas carteiras, empregando o zelo e a diligência exigidos pelas circunstâncias; e
- (xi) firmar todos os documentos necessários à sua formalização dos investimentos em ativos, tais como, exemplificativamente, boletins de subscrição, termos de adesão, compromissos de investimento e declarações nos termos da legislação aplicável.

**II.3.** O Administrador confere amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira os ativos listados na Política de Investimentos, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Acordo Operacional, bem como na regulamentação em vigor, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específicos, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

**II.4.** O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira da classe de Cotas, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A política de exercício de voto utilizada pelo Gestor pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: <https://www.xpasset.com.br/documentos-institucionais/>.

**O GESTOR DESTE FUNDO 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 DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

**III. Obrigações do Administrador.** Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, as atividades relacionadas à administração do patrimônio da classe de Cotas e ao funcionamento e à manutenção do Fundo e da classe de Cotas, podendo realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o seu objeto e a Política de Investimento, ressalvados os poderes atribuídos ao Gestor, podendo exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe de Cotas, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, na Resolução CVM 175 e nos demais atos normativos e regulamentares aplicáveis, podendo abrir e movimentar contas bancárias, representar o Fundo e/ou a classe de Cotas em juízo e fora dele, bem como transigir, adquirir e alienar ativos pertencentes à classe de Cotas, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM 175, por este Regulamento ou por deliberação dos Cotistas em sede de Assembleia de Cotistas.

**III.1.** Adicionalmente ao disposto no item III acima, 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) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da classe de Cotas, de acordo com a Política de Investimento, respeitadas as recomendações do Gestor;
- (ii) 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;
  - (a) não integram o ativo do Administrador;
  - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
  - (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
  - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que sejam; e
  - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (iii) solicitar, se for o caso, a admissão das Cotas à distribuição e à negociação em mercados administrados e operacionalizados pela B3;
- (iv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da carteira da classe de Cotas, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;
- (v) 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 ou pelos investidores por meio de taxa de distribuição primária;
- (vi) manter os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira da classe de Cotas, se houver, custodiados em entidade de custódia devidamente autorizada pela CVM;
- (vii) receber rendimentos ou quaisquer outros valores atribuídos à classe de Cotas;
- (viii) manter atualizada, junto à CVM, a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo e/ou pela classe de Cotas;
- (ix) 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;
- (x) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea "(ix)" acima até o término do procedimento

(xi) observadas as competências do Gestor, 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;

(xii) contratar, em nome da Classe, os seguintes serviços facultativos:

(a) distribuição de Cotas;

(b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da classe de Cotas;

(c) formador de mercado para as Cotas; e

(xiii) conforme recomendação do Gestor, deliberar sobre novas emissões de Cotas, dentro do capital autorizado previsto no Anexo I deste Regulamento, observados os limites e as condições estabelecidos por este Regulamento, ou providenciar a convocação de Assembleias de Cotistas, também após orientação e recomendação do Gestor, para que estes deliberem sobre a emissão de novas Cotas, caso o montante seja superior ao do capital autorizado acima referido.

**III.2.** É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Imobiliário, caso contratado, o exercício da função de formador de mercado para as Cotas, e dependerá de prévia aprovação pelos Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas, a contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Imobiliário, caso contratado, para o exercício da função de formador de mercado.

**III.3.** O Administrador pode, conforme instruções do Gestor, em nome da classe de Cotas e/ou do Fundo, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obriga do empreendimento, sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro e estejam de acordo com a Política de Investimentos, observado que tais quantias serão arcadas somente com recursos de titularidade da classe de Cotas.

**IV. 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 as Cotas a prestação, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital;

(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 ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na legislação aplicável;

(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;

**IV.1.** A vedação prevista na alínea "(x)" do item acima não impede a aquisição, pela classe de Cotas, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da classe de Cotas.

**IV.2** A classe de Cotas poderá emprestar os títulos e valores mobiliários de sua titularidade, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM, ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**V. Renúncia e/ou destituição do Administrador e do Gestor.** A perda da condição de Administrador e/ou de Gestor se dará nas hipóteses de renúncia ou de destituição por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

**V.1.** O Administrador e/ou o Gestor poderão renunciar à administração ou à gestão do Fundo, respectivamente, mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM.

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

**V.2.1.** No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar administrador temporário até a eleição de novo administrador para o Fundo.

**V.3.** Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento do Administrador ou do Gestor, o Administrador fica obrigado a:

(i) convocar imediatamente Assembleia de Cotistas, a se realizar no prazo máximo de 10 (dez) dias, para que estes elejam seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo e da classe de Cotas; e

(ii) sem prejuízo do disposto abaixo, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis competente, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos integrantes do patrimônio da classe de Cotas, a ata da Assembleia de Cotista por meio da qual for(em) eleito(s) seu(s) substituto(s) e sucessor(es) na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no cartório de títulos e documentos competente.

**V.3.1.** A convocação da Assembleia de Cotistas prevista acima deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia, pela CVM ou por Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas.

**V.4.** 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 por meio do qual for decretada a liquidação

extrajudicial, a fim de que os Cotistas deliberem sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo e da classe de Cotas.

**V.4.1.** Se os Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas, não elegerem novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação, no diário oficial, do ato por meio do qual for decretada a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo e da classe de Cotas.

**V.5.** 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 bens e direitos integrantes do patrimônio da classe de Cotas.

**V.6.** Caso o Gestor renuncie às suas funções e os Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas, não elejam seu respectivo substituto em até 60 (sessenta) dias a contar da data de comunicação da renúncia, o Administrador assumirá a gestão do patrimônio da Classe após esse período de 60 (sessenta) dias, sem prejuízo da possibilidade de o Administrador renunciar à administração do Fundo. Durante o período referido acima, o Gestor deverá prestar normalmente os serviços de gestão do patrimônio da classe de Cotas, cooperando na transição de sua posição.

**V.7. Liquidação Extrajudicial.** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

## B. 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.

**II.** 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.

**III.** Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo e/ou pela classe de Cotas, 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.

## C. 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.

#### **D. 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 E (Encargos do Fundo) deste Regulamento e nas regras de remuneração previstas no Anexo I deste Regulamento, relativamente à classe de Cotas.

**II.** A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa Máxima de Distribuição serão calculadas de acordo com o disposto no Anexo 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 I deste Regulamento.

#### **E. 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:

- (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 o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na regulamentação vigente;
- (iii) despesas com correspondências de interesse do Fundo ou de sua classe de Cotas, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (iv) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (v) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;

- (vi) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (vii) honorários de advogado e custas e despesas processuais correlatas que sejam incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo ou da classe de Cotas, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (ix) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- (x) despesas com a realização de Assembleia de Cotistas;
- (xi) despesas inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo ou da classe de Cotas;
- (xii) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- (xiii) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- (xiv) despesas inerentes à distribuição primária de Cotas;
- (xv) despesas inerentes à admissão das Cotas a negociação em mercado organizado, conforme aplicável;
- (xvi) taxas de administração e de gestão;
- (xvii) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no art. 99 da Resolução CVM 175;
- (xviii) taxa máxima de distribuição;
- (xix) honorários e despesas relacionados aos serviços de consultoria especializada, empresa especializada e formação de mercado, se houver, de que trata o art. 27, incisos II a IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (xx) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da classe de Cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;
- (xxi) despesas decorrentes da contratação de agência de classificação de risco de crédito;
- (xxii) taxa de performance, se houver;
- (xxiii) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas a compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (xxiv) taxa máxima de custódia;
- (xxv) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis;
- (xxvi) gastos necessários à manutenção, à conservação e a reparos de imóveis integrantes do patrimônio; e
- (xxvii) 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.

**II.** Não estão incluídas neste rol quaisquer consultas preventivas relacionadas às operações do Fundo ou de sua classe de Cotas. Todas as despesas eventualmente atribuídas ao Fundo ou à sua classe de Cotas com consultores jurídicos deverão ser previamente avaliadas e, conforme o caso, aprovadas pelo Administrador.

**III.** Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, inclusive a eventual remuneração dos membros do conselho ou comitê do Fundo, quando constituídos por iniciativa de Prestador de Serviço Essencial.

**IV.** Mensalmente, durante o prazo de duração do Fundo e da classe de Cotas e até a liquidação destes, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo e/ou da classe de Cotas para atender às suas exigibilidades, na seguinte ordem de prioridade:

(i) pagamento dos encargos descritos neste capítulo;

(ii) pagamento de rendimentos aos Cotistas;

(iii) pagamento pela aquisição de ativos; e

(iv) formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo e da classe de Cotas, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

## F. ASSEMBLEIA DE COTISTAS

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

- (i) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, no caso de classe com responsabilidade limitada dos cotistas;
- (ii) o pedido de declaração judicial de insolvência da classe de Cotas, no caso de classe com responsabilidade limitada dos cotistas;
- (iii) aumento da remuneração de qualquer dos Prestadores de Serviço Essenciais;
- (iv) deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvados os casos previstos neste Regulamento ou na Resolução CVM 175;
- (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) salvo disposição expressa deste Regulamento, deliberar sobre eventual dissolução e liquidação do Fundo e da classe de Cotas;
- (viii) deliberar sobre a emissão de novas Cotas da Classe, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- (ix) deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador e a escolha de seu substituto;
- (x) 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;
- (xi) aprovar o laudo de avaliação de bens e direitos que forem utilizados na integralização das Cotas;
- (xii) deliberar sobre alteração no prazo de duração da classe de Cotas e do Fundo;
- (xiii) deliberar sobre as situações de conflitos de interesses, nos termos da Resolução CVM 175 e deste Regulamento;

(xiv) deliberar sobre a destituição ou substituição do Gestor e a escolha de seu substituto;

(xv) salvo disposição expressa deste Regulamento, alteração do mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

**II.1.** Este Regulamento poderá ser alterado pelo Administrador, independentemente de deliberação em Assembleia de Cotistas, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, expressas exigências da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas da Classe sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor ou dos demais prestadores de serviço do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; ou (iii) envolver redução da Taxa Máxima Global ou da Taxa de Performance.

**II.2.** As alterações referidas no item acima deverão ser comunicadas aos Cotistas (1) no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas, no caso das alterações indicadas nos itens "(i)" e "(ii)" acima, e (2) imediatamente, no caso do item "(iii)" acima.

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

**II.1.** A convocação para a Assembleia de Cotistas far-se-á mediante correspondência física ou eletrônica (*e-mail*) encaminhada a cada Cotista e dela constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia de Cotistas, bem como a respectiva ordem do dia, que deverá conter todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica "assuntos gerais" haja matérias que dependam de deliberação dos Cotistas.

**II.1.1.** Salvo motivo de força maior, (i.e., por ocasião de fatores externos e além do controle do Administrador ou do Gestor), a Assembleia de Cotistas realizar-se-á no local em que 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 de realização da Assembleia de Cotistas.

**II.1.2.** Além de encaminhada aos Cotistas, o Administrador deve disponibilizar a convocação, bem como todos os documentos e informações necessários ao exercício informado do direito de voto, (i) em sua página na rede mundial de computadores, (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 estejam admitidas à negociação, observado que os referidos documentos e informações deverão incluir, no mínimo, aqueles referidos no artigo 36, inciso III, alíneas "a" e "b" do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sendo que as informações referidas no art. 36, inciso IV, da mesma norma deverão ser divulgadas em até 15 (quinze) dias após a convocação da respectiva Assembleia de Cotistas.

**II.1.3.** Nas Assembleias de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o item II.1.2. acima deverão ser divulgadas em até 15 (quinze) dias após a respectiva convocação.

**II.1.4.** Sempre que a Assembleia de Cotistas for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o item II.1.1. acima incluem: (i) declaração dos candidatos de que atendem aos requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175.

**II.1.5.** A convocação por iniciativa do Gestor e/ou de Cotistas deve ser dirigida ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia de Cotistas às expensas dos respectivos requerentes, salvo se os Cotistas, por meio da Assembleia de Cotistas assim convocada, deliberarem em contrário. Quando do envio de tal convocação para os Cotistas, poderão o Administrador e/ou

o Gestor se manifestar, por escrito, acerca de suas opiniões em relação às matérias constantes da ordem do dia da referida convocação, devendo a respectiva manifestação ser enviada pelo Administrador aos Cotistas juntamente com a respectiva convocação.

**II.2.** A presença da totalidade dos Cotistas supre eventual falta de convocação.

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

**II.3.1.** O pedido de que trata o item II.3. acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados data de convocação da Assembleia de Cotistas ordinária.

**II.3.2.** O percentual de que trata o item II.3. acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas.

**II.3.3.** Caso os Cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa indicada no item II.3 acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios previstos no item II.1.1. acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item II.3.1. acima, o pedido de inclusão de matéria, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**II.4.** A primeira convocação das Assembleias de Cotistas deverá ocorrer:

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

**II.4.1.** 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, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

**III. Forma:** As Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de forma presencial, por meio eletrônico, por meio parcialmente eletrônico ou por meio de consulta formalizada em correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), plataforma eletrônica ou via mecanismo digital "*click through*", a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta nos mesmos prazos previstos no item II.4 acima, conforme orientações constantes da convocação, observado que, no caso de consulta formal, estará dispensada a reunião dos Cotistas.

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

**III.2.** As deliberações tomadas por meio de consulta formal observarão, ainda, os seguintes procedimentos: (i) os Cotistas manifestarão seus votos por correspondência, correio eletrônico ou telegrama; (ii) a resposta pelos Cotistas à consulta deverá se dar dentro do prazo estabelecido no item II.4. acima, admitida assinatura física ou eletrônica, sendo que a ausência de resposta neste prazo será considerada como uma abstenção por parte do Cotista; e (iii) as decisões serão tomadas com base nos votos recebidos, observados os quóruns previstos no item IV abaixo, e desde que sejam observadas as demais formalidades previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

**IV. Quórum e Deliberações:** A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

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

**IV.2.** As deliberações em sede de Assembleia de Cotistas serão tomadas por maioria simples de voto dos Cotistas presentes, ressalvados os quóruns específicos previstos neste Regulamento.

**IV.3.** As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens "(iii)", "(iv)", "(v)", "(vii)", "(ix)", "(xi)", "(xiii)" e "(xiv)" 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.

**IV.3.1.** Os percentuais de que trata o item IV.3. 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, por meio do edital de convocação, qual será o percentual aplicável nas Assembleias de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**IV.3.** 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.

**IV.4.** Qualquer deliberação tomada por meio de Assembleia de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo, junto à CVM, da cópia da respectiva ata, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, conforme o caso.

**V. Quem pode votar:** Somente podem votar na Assembleia de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, bem como seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**V.1.** Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: (i) o prestador de serviço, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua classe de Cotas; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do fundo.

**V.2.** A vedação prevista no item V.1. acima não se aplica quando:

- (i) os únicos Cotistas da classe de Cotas forem as pessoas mencionadas no item V 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.

**VI. Representantes dos Cotistas.** Os Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas, podem nomear até 3 (três) representantes para exercerem as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos de titularidade da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, com mandato de 1 (um) ano, sendo permitida a reeleição, bem como exercer demais funções de competências privativa descritas nos incisos do artigo 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 ("Representante de Cotistas").

**VI.1.** 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 ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iiic) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário ou na sociedade emissora ou devedora dos Ativos Alvo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo e/ou com a classe de Cotas; e,
- (f) 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.

**VI.2.** Compete aos Representantes dos Cotistas:

- (i) fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleias de Cotistas, conforme o caso, relativas à: (a) emissão de novas Cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso VI do art. 29 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e (b) transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo e/ou da classe de Cotas;
- (iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da classe, aos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas, conforme o caso, os erros, fraudes ou crimes de que tiver conhecimento e sugerir providências;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras do Fundo e da classe de Cotas;
- (v) examinar as demonstrações contábeis 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 detida pelo Representante de Cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações contábeis da classe de Cotas e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação dos Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas; e
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo e/ou da classe de Cotas.

**VI.3.** Pela representação dos Cotistas, nela compreendidas as atividades acima descritas, o Fundo e/ou a classe de Cotas poderá pagar, mensal e diretamente, aos Representantes dos Cotistas, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração que será definida pelos Cotistas em sede da Assembleia de Cotistas por meio da qual ocorrer a eleição.

**VI.4.** O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos Representantes dos Cotistas, em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata o subitem “(vi)” do item VI.2. acima.

**VI.5.** Os Representantes dos Cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**VI.6.** Os pareceres e opiniões dos Representantes dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata o subitem "(vi)" do item VI.2. acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que o Administrador proceda à divulgação nos termos previstos no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**VI.7.** Os Representantes dos Cotistas devem comparecer às Assembleias de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

**VI.8.** Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos Representantes 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.

**VI.9.** Os Representantes dos Cotistas têm os mesmos deveres do Administrador, nos termos da Resolução CVM 175.

**VI.10.** Os Representantes dos Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo e da classe de Cotas.

#### G. 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 I.

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

**I. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

**I. Serviço de Atendimento ao Cotista.** 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: adm.fundosestruturados@xpi.com.br / tel.: 0800-77-20202.

**II. Foro para solução de conflitos.** Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

**III. Política de voto do Gestor.** 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.** O Anexo 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 I deste Regulamento.

**V. 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, considerando-se para tanto, sem exclusão de outras hipóteses, qualquer deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:
  - (a) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
  - (b) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e,
  - (c) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.
- (iv) ato ou fato relevantes, conforme seguintes exemplos, além daqueles previstos no §1º do artigo 64 da parte geral e do §1º do artigo 37 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175:
  - (a) a alteração no tratamento tributário conferido à classe de Cotas, ao Fundo ou ao Cotista;
  - (b) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da classe de Cotas e/ou do Fundo;
  - (c) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade da classe de Cotas destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

- (d) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da classe de Cotas;
- (e) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- (f) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da classe de Cotas;
- (g) a venda ou locação dos imóveis de propriedade da classe de Cotas destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (h) alteração do Gestor ou Administrador;
- (i) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo e/ou da classe de Cotas ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- (j) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas;
- (k) cancelamento da listagem da classe de Cotas ou exclusão de negociação das Cotas de sua emissão; e,
- (l) desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- (m) emissão de Cotas no limite do Capital Autorizado.

(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

(vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso VI do artigo 37 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e

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

**VI.4.** A publicação de informações referidas neste Capítulo, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo e à classe de Cotas, 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. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação acima referida, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**VII. Sucessão.** Em caso de morte ou incapacidade do 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.

**VIII. Dias Úteis.** Para os fins deste Regulamento, "Dia Útil" significa qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil.

\* \* \* \* \*

**Anexo I**
**Classe Única de Cotas do XP Habitat Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Classe”)**

<b>Público-alvo:</b> Público em Geral	<b>Condomínio:</b> Fechado	<b>Prazo:</b> Indeterminado
<b>Responsabilidade dos Cotistas:</b> Limitada	<b>Classe:</b> Única	<b>Término   Exercício Social:</b> Duração de 12 meses, com início em 1º de julho e encerramento em 30 de junho

**A. Objeto da Classe e Política de Investimento**

**I. Objetivo:** Observada a Política de Investimento a seguir descrita, a Classe tem por objetivo a obtenção de renda e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização das Cotas de suas respectivas titularidades, por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento nas seguintes modalidades de ativos:

**(i) “Ativos Alvo”:** certificados de recebíveis imobiliários, emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na Lei nº 9.514/97, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada junto à CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor (“CRI”), que sejam emitidos por securitizadoras que, cumulativamente, atendam aos seguintes critérios: (i) estejam devidamente habilitadas perante a CVM, nos termos da regulamentação em vigor aplicável, (ii) tenham a reputação ilibada e (iii) disponham de regras e procedimentos internos devidamente formalizadas (“Securitizadoras Qualificadas”), observados os Critérios de Elegibilidade e o Limite de Concentração (conforme detalhados a seguir);

**(ii) “Ativos de Liquidez”:** os seguintes ativos financeiros:

(a) cotas de emissão de outros fundos de investimento imobiliário;

(b) letras hipotecárias emitidas por qualquer das 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo BACEN, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo ativo pela Classe (“Instituições Financeiras Autorizadas”);

(c) letras de crédito imobiliário emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas;

(d) letras imobiliárias garantidas que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s;

(e) cotas de emissão de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, regulados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título;

(f) títulos de emissão do BACEN;

(g) CRI lastreados em créditos imobiliários originados a partir de imóveis corporativos, desde que possuam, cumulativamente, no momento de sua aquisição: (1) classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a “A+” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s; e (2) valor do saldo devedor do crédito em relação ao valor de avaliação do imóvel (*Loan To Value*) máximo de 70% (setenta por cento);

(h) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB); e

(i) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais; e

**(iii) "Outros Ativos":** o conjunto dos seguintes ativos:

(a) imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre os imóveis ou forma de negócio permitido pela legislação e regulamentação aplicáveis (inclusive aqueles imóveis gravados com ônus reais), relacionados, preponderantemente, a empreendimentos imobiliários e demais ativos prontos e devidamente construídos, terrenos, lotes ou imóveis em construção, localizados no território nacional, incluindo projetos de *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para uso para quaisquer modalidades de uso, incluindo, sem limitação, residencial, comercial, logístico, industrial, centro de distribuições e/ou galpões, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, para desenvolvimento e construção e/ou posterior alienação, locação, inclusive, sem limitação, por meio de contrato na modalidade "*built to suit*" ou "*sale and leaseback*" na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245/91, arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, ou outras formas de negócio previstas na regulamentação aplicável ("*Imóveis*"), bem como frações ideais de Imóveis;

(b) direitos de participação em empreendimentos imobiliários visando a futuro resultado de venda ou locação;

(c) quotas ou ações de emissão sociedades cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário;

(d) direitos reais sobre Imóveis;

(e) cotas de emissão de fundos de investimento em participação que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimentos em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

(f) cotas de emissão de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada junto à CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e/ou

(g) CRI que deverão observar os seguintes critérios: (1) respeitar os Limites de Concentração descritos a seguir; (2) ter sido emitido por uma Securitizadora Qualificada; (3) a liquidação das operações deverá ocorrer em instituições autorizadas pelo BACEN ou pela CVM; e (d) tenha sido estabelecido ao CRI um regime fiduciário por um agente fiduciário independente, observado que tais Outros Ativos deverão estar limitados a 30% (trinta por cento) do Patrimônio Líquido da Classe e os Outros Ativos mencionados nos itens "(a)" a "(d)" acima deverão estar limitados a 25% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido da Classe.

**II. Política de Investimento.** A Classe deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas e eventuais rendimentos provenientes de investimentos prioritariamente na aquisição de Ativos Alvo que atendam aos Critérios de Elegibilidade e ao Limite de Concentração a seguir descritos. Os recursos que não estiverem alocados em Ativos Alvo poderão ser investidos em Ativos de Liquidez e/ou em Outros Ativos e utilizados para o pagamento de despesas da Classe previstas neste Regulamento.

**II.1.** A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez e/ou em Outros Ativos, para atender às suas necessidades de liquidez. Não obstante, a Classe também pode aplicar o seu caixa em Ativos Alvo para fins de liquidez.

**II.2.** O Gestor terá 180 (cento e oitenta) dias a partir (i) da data da primeira integralização das Cotas da Primeira Emissão; e (ii) da data de cada emissão de novas Cotas, para enquadrar a carteira da Classe à Política de Investimentos disposta neste capítulo, observado que os Critérios de Elegibilidade e os Limites de Concentração. Caso, após o período previsto acima, o Gestor não tenha realizado o enquadramento da carteira da Classe à Política de Investimentos, o Gestor deverá comunicar ao Administrador para que este convoque uma Assembleia de

Cotistas para que os Cotistas deliberem acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira da Classe à Política de Investimentos.

**III. Critérios de Elegibilidade.** Para aquisição ou manutenção da aplicação em determinado CRI (exceto em relação àqueles considerados expressamente Ativos de Liquidez ou Outros Ativos), a Classe deverá atender aos seguintes critérios de elegibilidade ("Critérios de Elegibilidade"):

- (i) ter sido emitido por Securitizadora Qualificada;
- (ii) a liquidação das operações deverá ocorrer em instituições autorizadas pelo BACEN ou pela CVM;
- (iii) ter sido estabelecido ao CRI um regime fiduciário por um agente fiduciário independente;
- (iv) os créditos imobiliários que lastreiam a emissão do CRI deverão ser (a) pulverizados, obedecendo o limite máximo de 20% (vinte por cento) por devedor, ou (b) concentrados, desde que, nesta hipótese, haja cessão fiduciária de créditos imobiliários pulverizados, obedecendo o limite máximo de 20% (vinte por cento) por devedor dos referidos créditos imobiliários pulverizados, dados em garantia no âmbito da emissão do respectivo CRI;
- (v) para as operações estruturadas com coobrigação do cedente, as seguintes características devem ser respeitadas: (a) *Loan to Value* máximo de 80% (oitenta por cento); (b) alienação de imóveis ou das quotas de emissão da empresa desenvolvedora do projeto; (c) os projetos possuam os respectivos registros de incorporação ou loteamento na matrícula do imóvel, conforme aplicável; (d) razão de garantia geral mínima de 110% (cento e dez por cento) (valor presente fluxo futuro/saldo devedor do CRI); (e) razão de garantia de fluxo mensal mínima de 110% (cento e dez por cento) (fluxo mensal/parcela de pagamento "PMT" do CRI), exceto operações de modalidade *bullet/full cash sweep*; e (f) fundo de reserva de, ao menos, 2 (duas) parcelas de pagamentos do CRI, caso sejam pagamentos periódicos.
- (vi) para as operações de cessão sem coobrigação ("*true sale*"), as seguintes características devem ser respeitadas: (a) *Loan to Value* máximo de 80% (oitenta por cento); (b) unidade entregue, com "*TVO*" ou "*Habite-se*" emitidos; e (c) alienação fiduciária do imóvel.

**III.1.** Para fins deste Regulamento e, em relação a cada CRI, "*Loan to Value*" corresponde ao valor da dívida/financiamento/antecipação de recebíveis, dividido pelo valor dos ativos em garantia ou ativos lastro da operação, conforme o caso. No caso de operação estruturada de securitização de crédito via emissão de CRI, esses ativos em garantia ou ativos lastro são o valor presente da carteira de recebíveis e o estoque, sendo que um desconto de 40% (quarenta por cento) é aplicado na carteira de recebíveis de mutuários com mais de 3 (três) parcelas vencidas e não pagas. No caso de cessão de recebíveis sem coobrigação (*true sale*), o *Loan to Value* considera apenas o valor de mercado do imóvel financiado.

**IV. Limites de Concentração.** A Classe deverá manter, no mínimo, 70% (setenta por cento) de seu Patrimônio Líquido investido em Ativos Alvo, devendo ser respeitados, adicionalmente, os seguintes limites de concentração que devem ser observados em relação aos ativos integrantes da carteira da Classe ("Limites de Concentração"):

- (i) máximo de 30% (trinta por cento) do Patrimônio Líquido da Classe em recebíveis, direitos creditórios, participação ou outros ativos cujo lastro provenha de empreendimentos imobiliários desenvolvidos por uma mesma empresa ou empresas componentes do mesmo grupo econômico;
- (ii) máximo de 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido da Classe em recebíveis, direitos creditórios, participação ou outros ativos cujo lastro provenha de empreendimentos imobiliários localizados em um mesmo município, caso este tenha população de até 1.000.000 (um milhão) de habitantes; e
- (iii) máximo de 40% (quarenta por cento) do Patrimônio Líquido da Classe em recebíveis, direitos creditórios, participação ou outros ativos cujo lastro provenha de empreendimentos imobiliários localizados em um mesmo município, caso este tenha população de mais de 1.000.000 (um milhão) de habitantes.

**IV.1.** Considerando que investirá preponderantemente em valor mobiliários, a Classe deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos descritos nos incisos V, VI e VII do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**V. Derivativos.** 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 Patrimônio Líquido da Classe.

**VI. Restrições.** Os bens e direitos integrantes da carteira da Classe, bem como seus frutos e rendimentos, devem observar as seguintes restrições: (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, bem serão passíveis de execução por seus credores; e (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

## B. Cotas

**I.** As Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio, têm a forma nominativa e escritural e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

**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 I ("Primeira Emissão").

**II.1.** As Cotas de cada emissão serão objeto de ofertas públicas permitidas de acordo com a legislação brasileira, respeitado o público-alvo da Classe. No âmbito da Primeira Emissão, serão emitidas, inicialmente, 30.000.000 (trinta milhões) de Cotas, em série única, com valor unitário de R\$ 10,00 (dez reais), totalizando até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), respeitado o montante mínimo de subscrição abaixo descrito, necessário para a Classe entrar em funcionamento.

**II.2.** A subscrição de Cotas pelo investidor e aceitação das condições da Primeira Emissão será formalizada junto às instituições intermediárias e mediante a assinatura do termo de adesão a este Regulamento e observância dos demais procedimentos estabelecidos pela B3, conforme estabelecido nos documentos da Primeira Emissão e descrito no suplemento constante do Adendo I deste Anexo I.

**II.3.** Por ocasião da Primeira Emissão, será admitida a captação parcial dos recursos correspondentes às Cotas ofertadas, observado o valor mínimo de captação de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondente a, no mínimo, 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, conforme descrito no suplemento constante do Adendo I deste Anexo I, mediante cancelamento do saldo não colocado findo o prazo da distribuição.

**II.4.** A quantidade de Cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), nas mesmas condições das Cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com a instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão. Tais cotas serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser contactado no decorrer da oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão.

**II.5.** Caso o investidor seja o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, a Classe passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

**II.6.** As importâncias recebidas na integralização de Cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em nome da Classe, em instituição bancária autorizada a receber depósitos.

**III.** Depois de as Cotas estarem integralizadas e após a Classe estar devidamente constituída e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3, devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas nesses mercados.

**III.1.** As Cotas poderão ser depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, no Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado de balcão administrado pela B3 ("Balcão B3"), e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

**III.2.** Dentro do período de 5 (cinco) anos contados da data de integralização das Cotas objeto da Primeira Emissão ("Prazo para Migração"), o Administrador, observando a recomendação do Gestor, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado secundário em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização dos Cotistas, em sede de Assembleia de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, a Classe deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento dos ativos integrantes de sua carteira para amortização e resgate da totalidade das Cotas, observado o prazo máximo de 2 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação da Classe, observado os procedimentos descritos neste Regulamento.

**IV.** As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador ou o distribuidor "por conta e ordem", e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo e/ou da Classe e, adicionalmente, com relação às Cotas que estiverem custodiadas eletronicamente no Balcão B3, será expedido extrato em nome do Cotista, o qual servirá como comprovante de titularidade das Cotas.

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

**V.1.** Para os fins deste Regulamento, "Patrimônio Líquido" significa o patrimônio líquido do Fundo ou da Classe, conforme o caso, correspondente ao valor em Reais resultante da diferença entre o total do ativo realizável e do passivo exigível.

**VI.** Após o encerramento da distribuição pública das Cotas objeto da Primeira Emissão, a Classe poderá emitir novas Cotas mediante deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas, nos termos previstos neste Regulamento.

**VI.1.** Sem prejuízo no disposto no item VI acima, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, o Administrador, conforme orientação e recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas, sem a necessidade de aprovação em sede de Assembleia de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), sem considerar as Cotas oriundas da Primeira Emissão, e não envolvam a integralização das novas Cotas em bens e direitos ("Capital Autorizado").

**VI.2.** O valor das Cotas objeto de novas distribuições deverá ser aprovado pelos Cotistas, em sede de Assembleia Geral, ou pelo Administrador, nos termos do item VI.1. acima, e fixado levando-se em consideração: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido da Classe e o número de Cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade da Classe; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, caso a Classe esteja listada em mercado de bolsa; ou (iv) outra metodologia definida no ato por meio do qual seja

deliberada a referida emissão, podendo, em qualquer dos casos, ser aplicado acréscimo ou desconto ao valor da nova Cotas.

**VI.3.** Aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado Cotas, fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem na data (i) indicada na Assembleia de Cotistas por meio da qual tiver sido aprovada a realização da emissão de Cotas em questão; ou (ii) indicada na comunicação do Administrador, caso as Cotas sejam emitidas a partir do Capital Autorizado, respeitando-se os procedimentos e prazos operacionais para exercício do direito de preferência no Escriturador, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais, bem como o prazo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis para o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, nos termos da regulamentação em vigor e do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação.

**VI.3.1.** Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

**VI.3.2.** A critério do Gestor, conforme indicado ao Administrador, poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato por meio do qual for aprovada a emissão de novas Cotas, conforme o caso, no âmbito do qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência.

**VI.4.** As informações relativas à Assembleia de Cotistas ou ao ato do Administrador por meio do qual a nova emissão for aprovada, conforme o caso, estarão disponíveis a partir da data da respectiva Assembleia de Cotistas ou do ato do Administrador, respectivamente, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas e à B3 no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da realização da Assembleia de Cotistas ou da celebração do ato do Administrador, conforme o caso.

**VI.5.** A ata da Assembleia de Cotistas ou o ato do Administrador, conforme o caso, por meio do qual forem deliberadas novas emissões de Cotas, conterão a definição das respectivas condições para subscrição e integralização das Cotas a serem emitidas, observado o disposto na legislação aplicável, respeitando-se o quanto disposto neste Regulamento.

**VI.6.** As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

**VII.** No ato de subscrição das Cotas, caso assim requerido pela regulamentação aplicável e previsto na documentação da respectiva oferta das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo documento de aceitação da oferta, por meio do qual serão especificadas as condições da subscrição e integralização, segundo os prazos e procedimentos operacionais disponibilizados pela B3, caso aplicável, e que será autenticado pelas instituições autorizadas a processar a subscrição e integralização das Cotas, do qual constarão, entre outras informações: (i) nome e qualificação do subscritor; (ii) número de Cotas subscritas; (iii) preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e (iv) condições para integralização de Cotas.

**VIII.** As Cotas objeto de cada emissão (com exceção daquelas distribuídas nos termos da Primeira Emissão) deverão ser subscritas até o final do respectivo prazo de distribuição, indicado por meio de cada ato de aprovação, nos termos da regulamentação aplicável. Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita, encerrada ou cancelada a distribuição anterior.

**IX.** Não haverá limites máximos de investimento na Classe, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta pública de Cotas, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor, ficando desde já ressalvados os potenciais impactos tributários decorrentes, nos termos previstos neste Regulamento e nas disposições legais e regulatórias aplicáveis.

## C. Distribuição de Rendimentos

- I.** Os rendimentos auferidos pela Classe dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.
- II.** A Classe deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, se houver, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanços ou balancetes semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes.
- III.** Os rendimentos da Classe (já deduzidos os valores decorrentes de suas despesas ordinárias), se houver, serão distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em Ativos Alvo, Ativos de Liquidez e/ou Outros Ativos ou para composição ou recomposição da Reserva de Contingência abaixo definida, conforme recomendação a ser apresentada pelo Gestor, desde que respeitados os limites legais e regulamentares aplicáveis.
- III.1.** Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará aos Cotistas, no último Dia Útil do mês em que for apurado os resultados: (i) a data de pagamento, que deverá ser até no 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente, caso as Cotas estejam admitidas à negociação em Balcão B3 ou até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente, caso as Cotas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa administrado pela B3; e (ii) o valor a ser pago por Cota, devendo as Cotas, neste sentido, serem consideradas e negociadas "ex- rendimento" a partir do último Dia Útil do mês anterior ao mês em que forem apurados os resultados.
- III.2.** Farão jus aos rendimentos de que trata o item anterior os titulares de Cotas no fechamento do Dia Útil anterior à respectiva data de pagamento, de acordo com (i) o registro de Cotistas nas contas de depósito mantidas por conta e ordem ou pelo Escriturador, conforme aplicável, caso as Cotas estejam admitidas à negociação no Balcão B3, ou (ii) a inscrição no registro de Cotistas, caso as Cotas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa administrado pela B3.
- IV.** Entende-se por lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, o produto decorrente do recebimento dos lucros e/ou rendimentos devidamente auferidos pelos ativos integrantes de sua carteira, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas à realização dos ativos e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo e da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.
- V.** Para arcar com as despesas extraordinárias dos ativos integrantes da carteira da Classe, o Gestor poderá formar uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por "despesas extraordinárias" aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos ativos. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez e/ou em Outros Ativos.
- V.1.** O valor da Reserva de Contingência que venha a ser constituída será correspondente a 1% (um por cento) do valor total dos ativos integrantes da carteira da Classe.
- VI.** Os pagamentos aos Cotistas programados para serem realizados por meio do Balcão B3 seguirão os seus procedimentos específicos e abrangerão todas as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, mesmo que algum Cotista se encontre inadimplente.
- VII. Sistema de registro contábil.** A Classe manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de resultados.

#### D. Taxas e outros Encargos

##### Taxa Máxima Global

Observado o disposto na seção "Forma de Cálculo" a seguir, o Administrador e o Gestor receberão, pelos respectivos serviços de administração fiduciária e de gestão de recursos prestados em favor da Classe, remuneração conjunta equivalente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa Máxima Global.

Independentemente dos percentuais acima indicados, o Administrador e/ou o Gestor sempre farão jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizada anualmente, a partir do mês em que se deu o início das atividades da Classe, pela variação positiva do IPCA, ainda que a Taxa Máxima Global calculada nos termos desta seção não alcance tal valor.

A Taxa Máxima Global inclui os serviços de administração fiduciária, gestão, custódia, escrituração, controladoria de ativos e demais serviços previstos na legislação aplicável e descritos neste Regulamento.

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.	20% (vinte por cento) do retorno de rendimentos auferidos pela Classe que excedam 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros de um dia, <i>over extra grupo</i> , base 252 (duzentos e cinquenta dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, acrescido exponencialmente de <i>spread</i> de 1% ao ano, observado o disposto na seção "Forma de Cálculo" a seguir.

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.

#### 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, escrituração, controladoria de ativos e demais serviços previstos na legislação aplicável e descritos neste Regulamento. **Os valores e demais condições aplicáveis à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão podem ser consultados, de forma individualizada e detalhada, por meio de sumário específico disponibilizado no site do Gestor.**

**II.** Para fins do cálculo da Taxa Máxima Global, entende-se como "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 da B3 (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.

**III.** A Taxa Máxima Global e a Taxa de Distribuição serão calculadas linearmente e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e serão pagas por esta Classe, mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

**III.1.** A Taxa Máxima Global referente ao mês em que houver a primeira integralização de Cotas da 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.

**IV.** A Taxa de Performance será paga ao Gestor semestralmente e apurada no primeiro Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro ("Data de Apuração da Performance"), conforme descrito a seguir:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(Resultados) - (CDI + 1\%)]$$

onde:

VT Performance: Valor da Taxa de Performance devida, apurada na Data de Apuração de Performance;

CDI+1%: Certificado de Depósito Interbancário acrescido exponencialmente de spread de 1% (um por cento) ao ano;

Resultados:  $Resultados = \{[(Valor \text{ da Cota}) + (Rendimentos)] / (VC \text{ Base})\} - 1$  onde

Valor da Cota: Valor da cota contábil de fechamento do último Dia Útil da Data de Apuração da Performance;

Rendimentos: Corresponde ao somatório dos valores declarados aos Cotistas, a título de rendimentos até a Data de Pagamento da Performance em questão; e

VC Base: Valor inicial da Cota, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, ou o valor da Cota contábil, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, utilizada na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, somado aos resultados pagos até a última cobrança da Taxa de Performance, para os períodos de apuração subsequentes.

**IV.1.** É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da Cota mais os rendimentos pagos até a Data de Apuração da Performance for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

**IV.2.** Caso, no período de apuração de performance, tenha ocorrido uma nova emissão de Cotas, para essas Cotas será considerado o valor da emissão de tais Cotas como "VC Base" e os resultados pagos a título de rendimentos a partir da data de emissão das novas Cotas como "Rendimentos".

**IV.3.** O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo dos próximos semestres, ou seja, não obrigatoriamente no prazo descrito no caput deste item, limitado ao exercício social da Classe, mantendo-se, entretanto, as Datas de Apuração da Taxa de Performance inalteradas.

**IV.4.** A Taxa de Performance não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os Cotistas.

**V.** A Classe não possui taxa de ingresso ou de saída.

**VI.** As taxas acima especificadas serão calculadas na forma descrita nas Condições Gerais Aplicáveis à Classe contidas no Regulamento, bem como neste item B deste anexo, e os valores mínimos serão atualizados anualmente pela variação positiva do IPCA verificada nos 12 meses anteriores a cada data de atualização.

## **E. Aplicação, Amortização e Resgate**

**I. Amortização:** A amortização de Cotas será realizada de acordo com o previsto no ato por meio do qual a respectiva emissão de Cotas for aprovada.

**II. Resgate das Cotas:** Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas será admitido apenas nas seguintes hipóteses: **(i)** quando do término do Prazo de Duração; **(ii)** quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou **(iii)** quando da liquidação da Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

**III. Forma de Aplicação:** As Cotas deverão ser integralizadas nos termos da respectiva documentação da oferta pública, observadas as disposições regulatórias aplicáveis.

**III.1.** As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, sendo alocadas pelo Administrador em uma conta segregada em nome da Classe, nos termos da respectiva documentação da oferta das Cotas e da regulamentação da CVM aplicável.

#### 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.** A Classe entrará em liquidação por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos no neste Regulamento, nas seguintes hipóteses:

(i) desinvestimento de todos os Ativos Alvo;

(ii) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, os Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas, não nomeiem instituição habilitada para substituir o Administrador ou a Gestora, conforme o caso, ou por qualquer motivo a Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e

**II.** A Classe deverá ser obrigatoriamente liquidada se for verificada a hipótese descrita no item III.2 do Capítulo B deste Anexo I. independentemente da realização de Assembleia de Cotistas.

**III.** 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 Cotistas.

**III.1.** Os ativos de titularidade da Classe serão realizados, na hipótese de liquidação, por meio da alienação da totalidade dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio da Classe a terceiros interessados, e 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 descritos no item III acima e não havendo êxito na alienação dos referidos ativos, os Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas, deverão deliberar sobre os procedimentos para entrega dos ativos de titularidade da Classe para fins de pagamento do resgate das Cotas em circulação, o que deverá ocorrer fora do âmbito da B3.

**IV.1.** Na hipótese de os Cotistas, reunidos na Assembleia de Cotistas de que trata o item IV acima, não chegarem a um acordo comum referente aos procedimentos de entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar a Classe perante as autoridades competentes.

**IV.2.** O Administrador deverá notificar os Cotistas, na forma estabelecida neste Regulamento, para que estes elejam um administrador para o condomínio indicado no item IV.1 acima, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos ativos 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 pertinentes ao condomínio, conforme previstas no Código Civil Brasileiro.

**IV.3.** Caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos parágrafos acima, tal função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

**IV.4.** A regra de constituição de condomínio prevista acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

**IV.5.** O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 90 (noventa) dias, contado da notificação referida no item IV.2. acima, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará ao Administrador e ao Custodiante hora e local para que seja realizada a entrega dos ativos aos Cotistas. Expirado tal prazo, o Administrador poderá promover o pagamento em consignação dos ativos integrantes da carteira da Classe, em conformidade com o disposto no artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

**V.** Nas hipóteses de 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. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras 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.** As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

(i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade do Administrador ou do Gestor, ou de pessoas a eles ligadas;

(ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte o Administrador, o Gestor ou pessoas a eles ligadas;

(iii) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador ou do Gestor, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

(iv) a contratação, pelo Fundo e/ou pela Classe, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor para prestação dos serviços abaixo referidos: (a) distribuição de Cotas, exceto o da primeira distribuição de Cotas; (b) consultoria especializada, envolvendo as atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da Classe; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, o monitoramento e o acompanhamento de projetos e a comercialização dos respectivos imóveis, bem como consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (d) formador de mercado para as Cotas; e

(v) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**I.2.** Consideram-se “pessoas ligadas”, para os fins dispostos no item acima:

(i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado, se houver, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

(ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestora ou do consultor especializado, se houver, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestora, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

(iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

**I.3.** As hipóteses de conflito de interesses listadas no item I.1. acima refletem o Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Caso as hipóteses de conflito de interesses previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 venham a ser alteradas, o Administrador deverá promover a alteração deste Regulamento para que sejam previstas na referida norma, nos termos do art. 52 da parte geral da Resolução CVM 175.

**II.** Não poderá votar nas Assembleias de Cotistas o Cotista que esteja em situação de conflito de interesse, nos termos acima indicados, observado que tal restrição se aplica apenas às matérias que envolvam a situação de conflito de interesses em questão.

### **M. Fatores de Risco da Classe**

**I.** Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe e, portanto, os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Informe Anual, nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175, destacando-se que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

\* \* \* \* \*

## **Adendo I – SUPLEMENTO DAS COTAS DE EMISSÃO DO XP HABITAT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

### **Suplemento da Primeira Emissão de Cotas do Fundo**

Suplemento ao Regulamento do Fundo, referente à Primeira Emissão de Cotas (“Suplemento da Primeira Emissão de Cotas”), a qual será objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472, e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), e contará com as seguintes características:

Quantidade de Cotas: inicialmente, 30.000.000 (trinta milhões) de Cotas, podendo tal quantidade ser: (i) aumentada em virtude do exercício do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido).

Classe de Cotas: classe única.

Quantidade de Séries: série única.

Preço de Emissão: R\$ 10,00 (dez reais).

Data de Emissão das Cotas: A data da emissão das Cotas será a data da sua efetiva integralização, a qual constará dos documentos da Oferta.

Montante Inicial da Oferta: R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), podendo tal montante ser: (i) aumentado em virtude do exercício do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.

**Captação Mínima:** A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), equivalentes a 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas.

**Aplicação Mínima Inicial por Investidor:** 500 (quinhentas) Cotas, equivalentes a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

**Distribuição Parcial:** Será admitida, nos termos dos Artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas, desde que seja atingida a Captação Mínima. Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada. Uma vez atingida a Captação Mínima, as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas.

**Lote Adicional:** Nos termos e conforme os limites estabelecidos no Artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 7.500.000 (sete milhões e quinhentas mil) Cotas, nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e da Gestora, 46 em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta ("Lote Adicional").

**Regime de distribuição:** Melhores esforços de colocação.

**Prazo de distribuição:** 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da distribuição, o que ocorrer primeiro.

**Taxa de Ingresso e Saída:** Não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Cotas objeto da Oferta.

**Coordenador Líder:** **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CAMBIO, TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04.  
**Registro para Distribuição e Negociação das Cotas:** As Cotas serão depositadas para: (i) distribuição no mercado primário no Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A colocação de Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e o Administrador.

Público-alvo: A oferta é destinada a investidores em geral que sejam (a) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, seguradoras, entidades de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem termo de aceitação ou ordem de investimento, conforme o caso, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Cotas, por Investidor, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e (b) investidores em geral que sejam pessoas físicas e jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem termo de aceitação junto ao Coordenador Líder, em valor inferior a R\$ 999.990,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa reais), que equivale à quantidade máxima de 99.999 (noventa e nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas, por Investidor, observada a Aplicação Mínima Inicial (“Investidores Não Institucionais” e, quando em conjunto com os Investidores Institucionais, simplesmente “Investidores”), desde que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores em geral, sejam eles 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, conforme previsto no Regulamento.

Demais Termos e Condições: Os demais termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

*Os termos iniciados em letra maiúscula neste Suplemento da Primeira Emissão de Cotas do Fundo terão os mesmos significados a eles atribuídos no Regulamento, exceto se de outra forma restar disposto neste Suplemento.*