

REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP GRUPO CARNAÚBA RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 51.385.048/0001-04

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO

Prazo de Duração: 8 (oito) anos, contado da primeira integralização de Cotas da Classe, podendo ser prorrogado por até 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, conforme orientação do Gestor	Classes: Classe Única	Término Exercício Social: Duração de 12 meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano
--	---------------------------------	--

A. PRESTADORES DE SERVIÇO
Prestadores de Serviço Essenciais

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

Outros

Custódia	Distribuição
Instituições contratadas conforme lista disponível no site do Administrador	Instituições contratadas conforme lista disponível no site do Administrador
Escrituração	Auditoria Independente
Instituições contratadas conforme lista disponível no site do Administrador	Instituição de auditoria de primeira linha, devidamente habilitada para tanto na CVM, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.

B. Obrigações

I. Prestadores de Serviços Essenciais. O Administrador e o Gestor deverão empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e à classe de Cotas e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas, conforme aplicáveis; (ii) da política de investimento da classe de Cotas; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas.

- I.1.** O Administrador será o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93") e na regulamentação aplicável.
- I.2.** O Administrador tem amplos poderes para gerir o patrimônio da classe de cotas, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio da classe de Cotas, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, conforme a orientação do Gestor, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.
- I.3.** A custódia dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira da classe de Cotas será exercida pelo Custodiante, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria e escrituração de Cotas.
- I.3.1.** Os Ativos Financeiros e os Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários integrantes da carteira da classe de Cotas devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome da Classe, conforme o caso, em contas específicas abertas no sistema de liquidação financeira administrado pelo Balcão B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo Banco Central do Brasil ("BACEN") ou pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").
- I.3.2.** É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros que sejam títulos e valores mobiliários que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.
- I.4.** A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.
- I.5.** Os serviços de controladoria dos Ativos e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira da classe de Cotas serão exercidos pelo Agente de Controladoria.
- I.6.** Os serviços de formador de mercado para as Cotas poderão ser contratados para a classe de Cotas pelo Administrador, mediante orientação do Gestor, e independentemente da realização de Assembleia de Cotistas, observado que é vedado ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado, caso contratado, o exercício da função de Formador de Mercado para as Cotas da classe de Cotas.
- I.6.1.** A contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado, caso contratado, para o exercício da função de Formador de Mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 da Resolução CVM 175.
- I.7.** A distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários ("Distribuidor"), definidas de comum acordo entre o Administrador e o Gestor, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas, desde que previamente aprovados pelo Administrador.
- I.8.** O Administrador, em nome da classe de Cotas e por recomendação do Gestor, poderá contratar terceiros para prestar serviços à classe de Cotas, nos termos da regulamentação em vigor, inclusive para prestar o serviço de aprovações e licenciamento, desenvolvimento de projetos (projetistas), análises técnicas, construção e administração dos Imóveis integrantes da carteira da classe de Cotas, bem como para as locações ou arrendamentos, exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis.
- I.9.** Independentemente de Assembleia de Cotistas, o Administrador, em nome da classe de Cotas e, exclusivamente, por recomendação expressa do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os

prestadores de serviços, considerando suas respectivas atribuições de contratação, cuja destituição deverá ser objeto de deliberação de Assembleia de Cotistas.

I.10. Nos termos do art. 1.368-D do Código Civil, e sem prejuízo dos deveres de fiscalização, monitoramento e acompanhamento do Administrador e/ou do Gestor, cada prestador de serviço é o único responsável, na prestação e execução do serviço, por descumprimento de suas obrigações perante o Fundo e/ou a Classe, e respondem exclusivamente perante o Fundo e/ou a Classe, os Cotistas, terceiros e as autoridades por todos os danos e prejuízos que delas decorram, não sendo o Administrador e/ou o Gestor, e os demais prestadores de serviço responsáveis solidários pelo descumprimento das obrigações uns dos outros e/ou dos demais prestadores de serviço.

II. Obrigações do Gestor. São atribuições do Gestor, dentre outras previstas neste Regulamento e na legislação aplicável:

- (i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em sede de Assembleia de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, os Ativos Financeiros, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da classe de Cotas, de acordo com a política de investimento prevista no Anexo I ao presente Regulamento ("Política de Investimento"), inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (ii) orientar o Administrador para auxiliar na identificação, seleção, avaliação, aquisição e alienação, e sem necessidade de aprovação em sede de Assembleia de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, dos Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da classe de Cotas, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (iii) recomendar ao Administrador a celebração dos contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento;
- (iv) auxiliar o Administrador no controle e supervisão das atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários, auxiliando o Administrador na fiscalização dos serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de desenvolvimento, construção e administração dos Imóveis integrantes da carteira da classe de Cotas, bem como das locações ou arrendamentos, exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista no Anexo I ao presente Regulamento;
- (v) monitorar o desempenho da classe de Cotas, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio da classe de Cotas;
- (vi) recomendar ao Administrador modificações neste Regulamento;
- (vii) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Imóveis integrantes da carteira da classe de Cotas), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis;
- (viii) diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe de cotas;
- (ix) monitorar investimentos realizados pela classe de Cotas;
- (x) orientar a condução e execução da estratégia de desinvestimento em Ativos Imobiliários, observado o disposto no Regulamento, e recomendar ao Administrador (a) o reinvestimento de tais recursos

- respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) a realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (xi) orientar o Administrador a ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários para realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
 - (xii) elaborar relatórios de investimento realizados pela classe de Cotas em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, conforme previstos no Acordo Operacional;
 - (xiii) recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de manter o valor dos Imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;
 - (xiv) indicar empresas para diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos Imóveis, conforme o caso, entre outros que julgue necessário ao cumprimento adequado dos incisos (i), (ii), (iii) e (x) supra;
 - (xv) validar orçamento anual dos resultados operacionais dos Imóveis;
 - (xvi) responsabilizar-se pela administração e gestão das sociedades por meio das quais a classe de Cotas realize seus investimentos em Imóveis;
 - (xvii) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe de Cotas e aos Cotistas;
 - (xviii) transferir à classe de Cotas qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de gestor da classe de Cotas;
 - (xix) quando entender necessário, recomendar ao Administrador que submeta à Assembleia de Cotistas proposta de desdobramento das Cotas;
 - (xx) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Imóveis, caso seja condômino, dos Ativos Financeiros, e/ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto do Gestor registrada na ANBIMA e disponível no seguinte endereço eletrônico: <https://www.xpasset.com.br/>; e
 - (xxi) decidir sobre as Chamadas de Capital a serem realizadas pelo Administrador para a viabilização de investimentos em Ativos Imobiliários e, conforme o caso, pagamentos de despesas e encargos da classe de Cotas.

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 DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

II.1. O Administrador conferirá poderes ao Gestor para que este adquira os ativos listados na Política de Investimentos, de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no Acordo Operacional.

II.2. Não obstante as obrigações do Gestor previstas neste Regulamento, o Gestor irá estabelecer, em documento em separado, com a interveniência da classe de Cotas, regras de governança que estabelecerão os procedimentos a serem observados pelo Gestor acerca das oportunidades de investimentos e desinvestimentos da Classe de cotas a serem apresentadas ao Administrador e da definição dos principais termos e condições a serem observados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à

definição de orçamentos e principais termos e condições relacionados à contratação de construtoras, arquitetos e outros terceiros, conforme necessário para o desenvolvimento dos projetos imobiliários da classe de Cotas, sendo certo que tais regras de governança deverão assegurar que nenhuma decisão sobre tais matérias poderá ser tomada sem a concordância do Gestor e a aprovação do Administrador.

III. Obrigações do Administrador. São obrigações do Administrador, dentre outras previstas neste Regulamento e na legislação aplicável, em especial aquelas previstas no artigo 29 e seguintes do Anexo Normativo III, sem prejuízo da obrigação de observar o escopo de atuação do Gestor:

- (i) celebrar os instrumentos relacionados à alienação ou à aquisição dos Ativos Imobiliários, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da classe de Cotas, de acordo com a Política de Investimento, observada prévia orientação do Gestor;
- (ii) adquirir, transigir e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos Imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da classe de Cotas, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras pelo Gestor, observada prévia orientação do Gestor;
- (iii) providenciar a averbação, no Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio da classe de Cotas que tais Imóveis:
 - (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 possam ser; e
 - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
 - (b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
 - (c) a documentação relativa aos Imóveis integrantes da carteira da classe de Cotas 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 relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III e o artigo 83 da parte geral da Resolução CVM 175.
- (v) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iv) acima até o término de tal procedimento;
- (vi) elaborar, com o auxílio do Gestor, os formulários com informações aos Cotistas nos modelos dos suplementos da Resolução CVM 175, conforme aplicável;

- (vii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, o Capítulo VII do Anexo Normativo III;
- (viii) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (ix) empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância:
 - (a) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia de Cotistas;
 - (b) Política de Investimento da classe de Cotas; e
 - (c) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas;
- (x) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores devidos à classe de Cotas;
- (xi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos da classe de Cotas;
- (xii) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo à classe de Cotas ou às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas da classe de Cotas, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas da classe de Cotas;
- (xiii) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pela classe de Cotas;
- (xiv) custear as despesas de propaganda da classe de Cotas, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pela classe de Cotas, conforme disposto neste Regulamento;
- (xv) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações da classe de Cotas, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (xvi) observar as recomendações e orientações do Gestor para o exercício da Política de Investimentos da classe de Cotas;
- (xvii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos da classe de Cotas, observada recomendação e orientação do Gestor, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades da classe de Cotas;
- (xviii) representar a classe de Cotas em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira da classe de Cotas, observando, sempre que possível, a orientação do Gestor;
- (xix) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe de Cotas e aos Cotistas;

- (xx) transferir à classe de Cotas qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;
- (xxi) observar as disposições constantes deste Regulamento e de eventuais prospectos, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- (xxii) solicitar, em nome da classe de Cotas, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas da classe de Cotas;
- (xxiii) controlar e supervisionar, observada a recomendação do Gestor, as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- (xxiv) realizar Chamadas de Capital de acordo com as instruções do Gestor, sempre em observância aos procedimentos descritos neste Regulamento, nos boletins de subscrição de Cotas ou no documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, e nos Compromissos de Investimento;
- (xxv) contratar, em nome da classe de Cotas, os seguintes serviços facultativos:
 - (a) distribuição das Cotas da classe de Cotas a cada nova oferta;
 - (b) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das Sociedades Investidas para fins de monitoramento; e
 - (c) formador de mercado para as Cotas da classe de Cotas.

III.1. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários da classe de Cotas compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da classe de Cotas, nos termos do artigo 26, parágrafo 2º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

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) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, realizar operações da Classe de cotas quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre: (a) a classe de Cotas e o Administrador, entre a classe de Cotas e o Gestor ou a classe de Cotas e o consultor especializado, conforme o caso; (b) a classe de Cotas e os Cotistas mencionados no artigo 32, inciso

IV do Anexo Normativo III; (c) a classe de Cotas e o representante de cotistas; (d) a classe de Cotas e o empreendedor;

(x) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio da classe de Cotas;

(xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Resolução CVM 175;

(xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

(xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da classe de Cotas; e

(xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

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.

IV.3. As disposições previstas no inciso "ix" do item V acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe de Cotas, observada a Política de Investimentos apresentada no Anexo I deste Regulamento.

V. Renúncia e/ou destituição do Administrador e do Gestor.

V.1. Sem prejuízo do disposto nos artigos 34 e 35 do Anexo Normativo III, o Administrador e/ou o Gestor será(ão) substituído(s) nos casos de sua destituição pela Assembleia de Cotistas, de renúncia ou de seu descredenciamento perante a CVM, conforme aplicável, nos termos deste Capítulo.

V.2. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar, imediatamente após o recebimento de carta de renúncia ou a data de descredenciamento, conforme o caso, Assembleia de Cotista para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação.

V.3. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador ou do Gestor, o Administrador deverá convocar imediatamente Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto ou a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia, sendo certo que referida Assembleia Geral poderá ser convocada por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou descredenciamento do Administrador ou pela CVM.

V.4. Caso a Assembleia Geral referida nos itens V.2 e V.3 acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador ou gestor, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo administrador ou gestor eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá convocar nova Assembleia Geral para nova eleição ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação da classe de Cotas ou incorporação da classe de Cotas por outro fundo de investimento.

V.4.1. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação de que trata a parte final do item acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada da classe de Cotas, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.

V.5. O Acordo Operacional prevê a possibilidade de rescisão pelo Gestor no caso de inadimplemento contratual. Dessa forma, em casos de inadimplemento pelo Administrador, atuando em nome da Classe, ao Acordo Operacional, o Gestor deverá enviar notificação ao Administrador para que este sane o inadimplemento no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento de referida notificação.

V.6. A Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar pela destituição do Gestor com ou sem Justa Causa (conforme abaixo definido).

V.6.1. Nas hipóteses de destituição sem Justa Causa do Gestor, será devida ao Gestor a Taxa de Performance Antecipada (conforme abaixo definido).

V.6.2. No caso de destituição do Gestor, por Justa Causa, este deixará de fazer jus à sua remuneração imediatamente após a deliberação da Assembleia de Cotistas, exceto pela remuneração de todas e quaisquer taxas acumuladas que ainda não tenham sido pagas ao Gestor, conforme aplicável, até a data da deliberação sobre a destituição, sendo que referida remuneração deverá ser paga no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da deliberação da Assembleia de Cotistas.

V.6.3. Para fins deste Regulamento "Justa Causa" significa a prática ou constatação de atos, omissões ou situações, por parte do Gestor, com comprovada má-fé, culpa grave, dolo ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Acordo Operacional, ou da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, desde que comprovado por decisão final e irreversível, judicial, administrativa ou arbitral.

V.7. O Acordo Operacional prevê que a classe de Cotas indenizará e manterá indene o Gestor de e contra Perdas incorridas pelo Gestor, contanto que: (i) essas Perdas decorram das, ou sejam relacionados aos serviços prestados pelo Gestor à classe de Cotas, incluindo, entre outras, as atividades relacionadas aos Ativos Imobiliários; e (ii) tais Perdas não tenham surgido como resultado (a) da comprovada má conduta, culpa grave ou dolo pelo Gestor; ou (b) da violação da legislação e normas aplicáveis, incluindo regulamentos obrigatórios emitidos pela CVM ou deste Regulamento e do seu Anexo I; ou (c) de qualquer evento definido como Justa Causa, sendo resguardado à Classe de cotas o direito de regresso para reaver eventuais Perdas.

V.8. O Acordo Operacional prevê que o Gestor indenizará e manterá indene à classe de Cotas de e contra todas as Perdas incorridas pela classe de Cotas, contanto que: (i) essas Perdas decorram de um descumprimento do Acordo Operacional pelo Gestor, que não seja sanado nos prazos previstos no Acordo Operacional, ou ainda em decorrência da comprovada má conduta, culpa grave ou dolo do Gestor na prestação dos serviços, incluindo eventos caracterizados como Justa Causa; e/ou (ii) da violação da legislação e normas aplicáveis, incluindo regulamentos obrigatórios emitidos pela CVM ou deste Regulamento. A obrigação de indenizar não inclui perda de uma chance.

V.9. A não substituição do Gestor ou do Administrador, conforme o caso: (i) em até 180 (cento e oitenta) dias contados da data da renúncia, destituição ou do descredenciamento; ou (ii) em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, configura evento de liquidação antecipada da classe de Cotas independentemente de realização de Assembleia de Cotistas, sendo certo que, no caso do item (ii) o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação da classe de Cotas.

V.10. O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, ou o término do prazo indicado no item acima, o que ocorrer primeiro.

V.11. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos Imóveis e demais direitos integrantes do patrimônio da classe de Cotas.

V.12. No caso de renúncia do Administrador ou do Gestor, conforme o caso, estes continuarão recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação da classe de Cotas, a remuneração estipulada no Anexo I deste Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que deixar de exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

V.13. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

C. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

I. Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante e os demais prestadores de serviço contratados respondem perante a CVM, os Cotistas e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis.

D. SUPERVISÃO E GERENCIAMENTO DE RISCOS

I. A supervisão e o gerenciamento de riscos são realizados por áreas independentes dos Prestadores de Serviços Essenciais, no limite de suas respectivas competências.

II. Especificamente em relação ao risco de liquidez, o gerenciamento é realizado pelo Gestor e supervisionado pelo Administrador, nos termos da regulamentação aplicável, mediante a apuração do valor total dos ativos passíveis de liquidação financeira em um determinado prazo, ponderado pelas regras de resgate e pela composição da carteira da classe de Cotas, atribuindo-se probabilidades para a negociação desses ativos nas condições de mercado vigentes.

III. O gerenciamento de riscos (i) pode utilizar dados históricos e suposições para tentar prever o comportamento da economia e, conseqüentemente, os possíveis cenários que eventualmente afetem o Fundo, não havendo como garantir que esses cenários ocorram na realidade, e (ii) não elimina a possibilidade de perdas para os Cotistas.

IV. A exatidão das simulações e estimativas utilizadas no monitoramento pode depender de fontes externas de informação, as quais serão as únicas responsáveis pelos dados fornecidos, não respondendo os Prestadores de Serviços Essenciais por eventual incorreção, incompletude ou suspensão de divulgação dos dados fornecidos por tais fontes, de modo a prejudicar o referido monitoramento.

E. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

I. Os pagamentos das remunerações devidas aos prestadores de serviços podem ser efetuados diretamente pelo Fundo, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite de cada uma das taxas, observado o disposto no item 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.

F. ENCARGOS DO FUNDO

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

- (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) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse da classe de Cotas e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento e no Anexo I deste Regulamento ou na Resolução CVM 175;
- (iii) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (iv) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (v) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações da classe de Cotas, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis que componham o patrimônio da classe de Cotas;
- (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses da classe de Cotas, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta à classe de Cotas;
- (vii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 27 Anexo Normativo III;
- (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da classe de Cotas, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções;
- (ix) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da classe de Cotas e realização de Assembleias de Cotistas;
- (x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias nos termos da regulamentação e legislação vigentes, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM 516;
- (xi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis integrantes do patrimônio da classe de Cotas conforme previsto no Anexo I deste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia de Cotistas;
- (xii) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos pela classe de Cotas, se houver;
- (xiii) despesas com o registro de documentos em cartório;
- (xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III; e
- (xv) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira da classe de Cotistas, observado o disposto no Anexo I e neste Regulamento.

II. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo pela Resolução CVM 175 devem correr por conta do Administrador.

III. Além da Taxa de Administração e Taxa de Gestão prevista no Anexo I deste Regulamento, as despesas e encargos do Fundo e da Classe durante o seu funcionamento, exclusivamente no caso de uma nova emissão de mais de uma classe de Cotas e a partir da data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas Subclasse A,

Cotas Subclasse B, Cotas Subclasse C ou Cotas Subclasse D, serão rateadas proporcionalmente entre os Cotistas detentores de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B, Cotas Subclasse C e Cotas Subclasse D, respeitando a razão entre o Capital Subscrito da classe de Cotas e o Capital subscrito das Cotas Subclasse A para os Cotistas detentores de Cotas Subclasse A, o Capital Subscrito da classe de Cotas e o Capital Subscrito das Cotas Subclasse B para os Cotistas detentores de Cotas Subclasse B, o Capital Subscrito da classe de Cotas e o Capital Subscrito das Cotas Subclasse C para os Cotistas detentores de Cotas Subclasse C e o Capital Subscrito da classe de Cotas e o Capital Subscrito das Cotas Subclasse D para os Cotistas detentores de Cotas Subclasse D.

G. 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) demonstrações financeiras da Classe de cotas apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no item I.2 abaixo e no artigo 52 da Resolução CVM 175;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;
- (iv) destituição ou substituição do Gestor, com ou sem Justa Causa;
- (v) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- (vi) fusão, incorporação, cisão e transformação da Classe de cotas;
- (vii) dissolução e liquidação da Classe de cotas, de forma diferente daquela prevista neste Regulamento;
- (viii) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas da classe de Cotas, se aplicável;
- (x) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xi) a aprovação dos atos que caracterizem potencial Conflito de Interesses, nos termos dos artigos 27, §1º, 31, 31, IV Anexo Normativo III;
- (xii) alteração do Prazo de Duração do Fundo e/ou da classe de Cotas ou do Período de Investimento, ressalvadas as prorrogações permitidas nos termos deste Regulamento e do seu Anexo I; e
- (xiii) alterações na Taxa de Administração e na Taxa de Gestão, nos termos do artigo 33 do Anexo Normativo III.

I.1. A realização de uma Assembleia de Cotistas anual, para deliberar sobre as demonstrações financeiras da classe de Cotas, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias contados do término do exercício social da classe de Cotas e somente poderá ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

I.2. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia de Cotistas, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas da classe de Cotas 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, do Custodiante ou dos demais prestadores de serviços da classe de Cotas, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede

mundial de computadores e telefone ou (iii) envolver redução da Taxa de Administração, Taxa de Gestor, Taxa de Performance ou taxa de custódia. As alterações previstas nos itens (i) e (ii) devem ser comunicadas aos Cotistas por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas e a alteração prevista no item (iii) deverá ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

II. Convocação: A convocação da Assembleia de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia de Cotistas e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

II.1. A primeira convocação da Assembleia de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Cotistas ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Cotistas extraordinárias.

II.2. Para efeito do disposto no item acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

II.3. Salvo motivo de força maior, a Assembleia de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede. A correspondência encaminhada por correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

II.3.1. A Assembleia de Cotistas deverá reunir-se pessoalmente. Alternativamente, poderá ser realizada por qualquer outro meio permitido pela regulamentação e/ou legislação em vigor aplicável.

II.4. Independentemente das formalidades previstas neste Capítulo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

II.5. O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias de Cotistas: (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 sejam admitidas à negociação.

II.6. Nas Assembleias de Cotistas ordinárias, as informações de que trata no item II.5 acima são, no mínimo, aquelas referidas no artigo 36, inciso III do Anexo Normativo III, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV do Anexo Normativo III da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

II.7. Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o item II.5 acima incluem: (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III; e (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175.

II.8. A Assembleia de Cotistas também pode reunir-se por convocação de Cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

II.9. A Assembleia de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de Cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista da classe de Cotas, desde que observadas as formalidades previstas nos

artigos 13, 14 e 37, inciso I da Resolução CVM 175. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. Cada Cota corresponderá ao direito de 01 (um) voto na Assembleia de Cotistas.

II.9.1. O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pelo Administrador em cada processo de consulta formal observado que: (i) as Assembleias de Cotistas extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e (ii) as Assembleias de Cotistas ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

III. Quórum e deliberações: Todas as deliberações da Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, cabendo a cada Cota 1 (um) voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.

III.1. As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (iv), (vi), (vii), (ix), (xi) e (xiii) do item I acima, dependerão de aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes, em Assembleia de Cotistas, e que representem: (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.

III.2. Os percentuais de que trata a item III.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas da Classe de cotas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

IV. Quem pode votar: Somente poderão votar na Assembleia de Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

IV.1. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas de classe de Cotas, sendo certo que referido pedido deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

IV.1.1. Ao receber a solicitação de que trata o item acima, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

IV.1.2. Nas hipóteses de solicitação de procuração, conforme previsto neste Item, o Administrador pode exigir: (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes. É vedado ao Administrador: (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido; (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer outros documentos não previstos nesta Cláusula.

IV.1.3. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome dos Cotistas, serão arcados pela Classe de cotas.

IV.2. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: (i) o Administrador ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (iii) empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor e seus respectivos sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e

funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio da classe de Cotas; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com a classe de Cotas.

IV.2.1. Não se aplica a vedação prevista nesta Cláusula quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no item acima; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o §3º do artigo 9º da Anexo Normativo III.

IV.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.

IV.3.1. O pedido de que trata o item 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, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia de Cotistas ordinária.

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

IV.4. A Assembleia de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas, conforme previstas no artigo 22 do Anexo Normativo III.

IV.4.1. A eleição do representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes que representem, no mínimo: (i) 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) Cotistas; e (ii) 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver até 100 (cem) Cotistas.

IV.4.2. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas da classe de Cotas, permitida a reeleição. O representante dos Cotistas não fará jus a qualquer remuneração.

IV.4.3. Somente poderá exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 22 do Anexo Normativo III: (i) ser Cotista; (ii) não exercer cargo ou função no Administrador, ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; (iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de Cotas, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza; (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário; (v) não estar em conflito de interesses com a classe de Cotas; e (vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé-pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

IV.4.4. O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e aos demais Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

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

I. 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 deste Regulamento. Caso a Classe 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. 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.

III. No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, será aplicável a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) sobre as distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo Fundo. Mais especificamente, na hipótese em que cotista pessoa física venha a deter mais que 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas e integralizadas do Fundo ou venha a receber mais que 10% (dez por cento) dos resultados auferidos pelo Fundo em relação a determinado período de distribuição de resultados, este cotista deixará de gozar do benefício de não tributação das distribuições de resultados que vierem a ser realizadas pelo Fundo.

III.1. Nos termos do inciso II do Artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou amortização total de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de amortização total de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

IV. 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.

J. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

I. Serviço de Atendimento ao Cotista

I.1 Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do Serviço de Atendimento ao Cotista: [=] / tel.: [=]

II. Foro para solução de conflitos

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

III. Política de voto do Gestor

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

IV. Anexos

IV.1. O Anexo 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 prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as Cotas estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Resolução CVM 175, nos prazos previstos na referida resolução da CVM.

V.1. A divulgação de informações referidas neste Regulamento e na Resolução CVM 175 serão realizadas na página do Administrador na rede mundial de computadores (www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

V.2. Para fins do disposto neste Regulamento e no seu Anexo I, o comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física, inclusive para convocação de Assembleias de Cotistas e realização de procedimentos de consulta formal.

V.3. Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da classe de Cotas, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

VI. Definições. Para fins do disposto neste Regulamento e no seu Anexo I, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles no Anexo II deste Regulamento. Além disso: (i) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento e no seu Anexo I servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (ii) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Regulamento e no seu Anexo I aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; e (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigentes, conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas.

VII. Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao de cujus ou ao incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

* * * * *

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

Público-alvo: Investidores Qualificados, sendo as Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse B destinadas a Investidores Profissionais e as Cotas Subclasse C e Cotas Subclasse D destinadas a Investidores Qualificados, conforme definidos na regulamentação aplicável.	Condomínio: Fechado	Prazo: 8 (oito) anos contados da primeira integralização de Cotas da Classe, podendo ser prorrogado por até 2 (dois) períodos de 1 (ano) cada, conforme orientação do Gestor.
Responsabilidade dos Cotistas: Limitada	Classe: Única	Término Exercício Social: Duração de 12 meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro

A. Objeto da Classe e Política de Investimento

I. Objetivo: A Classe tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, por meio do investimento preponderante, conforme orientação do Gestor, em (i) quotas e/ou ações da **FLOW CITY BRASIL PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 41.733.455/0001-01 (“Sociedade Carnaúba”), sociedade do segmento imobiliário que tem como objetivo social, direta e/ou indiretamente por meio de sociedades que a Sociedade Carnaúba detenha ou venha a deter participação societária, o investimento, gestão, desenvolvimento e/ou exploração de empreendimentos imobiliários no geral, já executados ou em construção, incluindo, mas não se limitando a empreendimentos imobiliários dos setores residencial e não residencial, comercial, logístico, hoteleiro ou multiuso (misto), ou em (ii) quotas e/ou ações de Sociedades que sejam Afiliadas da Sociedade Carnaúba (conforme definido neste Regulamento). A Classe poderá adquirir os demais Ativos Imobiliários definidos neste Anexo I (“Política de Investimentos”).

I.1. A Classe terá um período de investimento de 4 (quatro) anos contados da primeira integralização de Cotas da Classe, podendo ser prorrogado por 1 (um) ano, conforme orientação do Gestor (“Período de Investimento”). Durante o Período de Investimentos, eventuais desinvestimentos realizados pela Classe poderão ser reinvestidos em Imóveis e/ou Ativos Imobiliários.

I.1.1 Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe, bem como seus rendimentos atrelados, deverão observar as seguintes restrições: (i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

I.2. A Classe tem o objetivo de aplicar seu Patrimônio Líquido (i) preferencial e preponderantemente, em quotas/ações de emissão da Sociedade Carnaúba, ou em quotas/ações de emissão de Sociedades que sejam Afiliadas da Sociedade Carnaúba, e (ii) em Ativos Imobiliários, podendo ainda aplicar o remanescente do seu Patrimônio Líquido em Ativos Financeiros, observado o item I.3 abaixo.

I.2.1. A Classe poderá adquirir fração ou a totalidade dos Imóveis nos quais investir, inclusive através de Sociedades Investidas (incluindo a Sociedade Carnaúba), ou, ainda, desenvolvê-los em conjunto com terceiros, seja em regime de condomínio ou em sociedade.

I.2.2. A Classe poderá adquirir, diretamente ou por meio de Sociedades Investidas (incluindo a Sociedade Carnaúba), Imóveis que estejam localizados em todo território brasileiro.

I.2.3. A Classe poderá, conforme decisão do Gestor, inclusive por meio da Sociedade Carnaúba, realizar reformas para conservação e/ou manutenção ou benfeitorias nos Imóveis, incluindo, conforme aplicável, nos Imóveis detidos pela Classe por meio da Sociedade Carnaúba, com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

I.2.4. A Classe poderá, a critério do Gestor, e com aprovação e decisão do Administrador, adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais que tenham sido constituídos anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

I.2.5. A Classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a Classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

I.2.6. Não haverá limite máximo de exposição do Patrimônio Líquido da Classe aos Ativos Imobiliários.

I.3. Durante o Prazo de Duração da Classe, a parcela do patrimônio da Classe que, temporariamente, não estiver aplicada ou investida em Ativos Imobiliários e não for objeto de distribuição de resultados, nos termos deste Anexo I, poderá ser aplicada pelo Gestor, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes, em Ativos Financeiros, observados os limites de enquadramento estabelecidos pelo parágrafo 4º, Artigo 40 da Resolução CVM 175, ainda que excedendo o limite estabelecido no item I.2 acima.

I.3.1. A aplicação da parcela do patrimônio da Classe em Ativos Financeiros poderá ser realizada sem qualquer limitação em relação à diversificação.

I.3.2. A Classe poderá adquirir Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou ao Administrador, desde que aprovado prévia e especificamente em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 31 da Resolução CVM 175.

I.4. A aquisição dos Ativos Imobiliários (inclusive por meio de Sociedades Investidas) poderá ser realizada à vista ou a prazo, ou ainda por meio de acordo de investimento e/ou compromisso de compra e venda, por meio de permuta, com entrega de área construída ao vendedor, ou dação em pagamento, ou, ainda, mediante a integralização de imóvel em uma Sociedade, nos termos da regulamentação vigente, sendo que, neste caso, nos termos do §3º do artigo 40 da Resolução 175, os Imóveis deverão ser objeto de avaliação prévia pelo Administrador, Gestor ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM 175, e devidamente aprovada pelo Administrador. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pela Classe serão objeto de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia renomado a ser contratado pela Classe, conforme recomendação do Gestor e aprovação pelo Administrador, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

I.5. Caberá ao Administrador praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável.

I.6. O Administrador deverá, conforme orientação do Gestor, em nome da Classe, efetuar, diretamente ou por meio de Sociedades Investidas, investimentos na aquisição de Imóveis para o desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários ou empreendimentos imobiliários já executados ou em desenvolvimento e construção, ou, ainda, para conservação e melhoria dos referidos empreendimentos, desde que tais investimentos sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro das obras previstas nos respectivos empreendimentos imobiliários e o respectivo investimento esteja de acordo com a Política de Investimentos. Quando o investimento

da Classe se der em empreendimentos imobiliários em construção ou reforma, caberá ao Administrador, conforme orientação do Gestor, e independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento ou reforma do projeto, nos termos do §1º do artigo 40 da Resolução CVM 175.

I.6.1. Sem prejuízo do disposto acima, poderá ser contratado terceiro especializado para o gerenciamento das obras, para controle dos desembolsos conforme medições durante a etapa de desenvolvimento e construção dos Imóveis.

I.6.2. O Administrador, em nome da Classe, pode adiantar quantias para empreendimentos em construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno (inclusive por meio de Sociedades Investidas), execução da obra ou lançamento comercial de empreendimento e sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro previsto, nos termos do §2º do artigo 40 da Resolução CVM 175.

I.7. A Classe deverá realizar os investimentos em Ativos Imobiliários durante o Período de Investimento, preponderantemente na (i) Sociedade Carnaúba, ou em (ii) Sociedades que sejam Afiliadas da Sociedade Carnaúba. Os investimentos em Ativos Financeiros poderão ser realizados ao longo do Prazo de Duração da Classe, independente do Período de Investimento.

I.8. Os recursos utilizados pela Classe para a realização de investimentos nos Ativos Imobiliários ou para pagamento de despesas e encargos da Classe deverão ser aportados, durante o Período de Investimento, pelos Cotistas em atendimento às Chamadas de Capital a serem realizadas pelo Administrador, a qualquer tempo, conforme determinado pelo Gestor, observado o Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital para as Cotas Classe C, em observância ao disposto neste Regulamento.

I.9. Uma vez encerrado o Período de Investimento, (i) nenhum novo investimento será realizado pela Classe, excetuado (a) investimentos nos Ativos Financeiros; e (b) investimentos em Ativos Imobiliários que tenham sido assumidos pela Classe previamente ao término do Período de Investimento; (ii) tampouco será exigida qualquer integralização adicional de Cotas pelos Cotistas, ressalvado o disposto no subitem (i)(b) deste item.

I.10. O objeto da Classe e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo I.

I.11. As aplicações na Classe não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante e/ou Escriturador, do Agente de Controladoria ou da Classe Garantidor de Crédito – FGC.

I.12. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Informe Anual da Classe, nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

I.13. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Administrador e pelo Gestor na implementação da Política de Investimento descrita neste Anexo I, de acordo com suas respectivas atribuições legais, regulamentares e contratuais, os investimentos da Classe, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário em geral, incluindo os setores de construção civil, residencial, não residencial, comercial, logístico, hoteleiro ou multiuso (misto), bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira da Classe, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor e/ou os demais prestadores de serviços da Classe, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos integrantes da carteira da Classe ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas.

I.14. Para fins do Código ANBIMA e das "Regras e Procedimentos do Código de Administração de Recursos de Terceiros", a Classe é classificada como "FII Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa", segmento "Híbrido".

B. Cotas

I. O patrimônio da Classe poderá ser representado por até 4 (quatro) subclasses distintas de Cotas, sendo (i) 1 (uma) subclasse de Cotas Subclasse A; (ii) 1 (uma) subclasse de Cotas Subclasse B; (iii) 1 (uma) subclasse de Cotas Subclasse C; e (iv) 1 (uma) subclasse de Cotas Subclasse D.

I.1. As Cotas Subclasse A serão destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais, observadas as características previstas em seu Suplemento. As Cotas Subclasse A serão objeto da Primeira Emissão e serão distribuídas por meio de Oferta.

I.1.2. As Cotas Subclasse B serão destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais, observadas as características previstas em seu Suplemento. As Cotas Subclasse B serão objeto da Primeira Emissão e serão distribuídas por meio de Oferta.

I.1.3. A Primeira Emissão de Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse B da Classe será realizada nos termos do Suplemento constante no Apêndice I deste Anexo I, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização das Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse B. Nos termos do artigo 11, inciso IV, da Resolução CVM 175, no âmbito da Primeira Emissão da Subclasse, serão emitidas até 165.000 (cento e sessenta e cinco mil) Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse B, em sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas Subclasse A e/ou de Cotas Subclasse B, conforme o caso, será compensada da quantidade total de Cotas Subclasse A e/ou de Cotas Subclasse B ("Sistema de Vasos Comunicantes"), com valor unitário de emissão de R\$1.000,00 (mil reais) por cota, totalizando até R\$ 165.000.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões de reais).

I.1.4. As Cotas Subclasse C serão destinadas exclusivamente a Investidores Qualificados, observadas as características previstas em seu Suplemento. As Cotas Subclasse C serão distribuídas por meio de Oferta em emissão(ões) subsequente(s) à Primeira Emissão de Cotas da Classe.

I.1.5. As características das Cotas Subclasse C da Classe serão detalhadas no respectivo Suplemento, elaborado conforme modelo constante no Apêndice II deste Anexo I, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização das Cotas Subclasse C.

I.1.6. As Cotas Subclasse D serão destinadas exclusivamente a Investidores Qualificados, observadas as características previstas em seu Suplemento. As Cotas Subclasse D serão distribuídas por meio de Oferta em emissão(ões) subsequente(s) à Primeira Emissão de Cotas da Classe.

I.1.7. As características das Cotas Subclasse D da Classe serão detalhadas no respectivo Suplemento, elaborado conforme modelo constante no Apêndice III deste Anexo I, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização das Cotas Subclasse D.

I.2. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio da Classe, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas, bem como pelo extrato emitido aos Cotistas pelo Balcão B3 relativo as Cotas custodiadas eletronicamente no sistema de Balcão B3.

I.3. Os Cotistas detentores de Cotas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros, observado, em relação aos Cotistas detentores de Cotas Subclasse C, a integralização por conta e ordem, de acordo com o Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital, exceto, com relação aos Cotistas detentores de Cotas Subclasse A e aos Cotistas detentores de Cotas Subclasse B, pela diferenciação no pagamento da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, nos termos da Cláusula D deste Anexo I.

I.3.1. Conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto ao Balcão B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às

Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

I.4. Conforme orientação prévia do Gestor, para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento da Classe, o Administrador poderá aprovar novas emissões das Cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que: (i) limitadas ao montante máximo de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais); e (ii) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos ("Capital Autorizado"). As características das novas emissões de Cotas da Classe serão decididas pelo Administrador em conjunto com o Gestor.

I.4.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado da Classe e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade da Classe; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, podendo, em qualquer dos casos acima, ser aplicado acréscimo ou desconto ao valor da nova Cota. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor orientar o Administrador acerca do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima.

I.4.2. No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos da **I.4** acima, deverá ser assegurado (i) aos Cotistas detentores Cotas de Subclasse A o direito de preferência, nos termos da Resolução CVM 175, para a subscrição de novas Cotas Subclasse A no âmbito de novas emissões de Cotas Subclasse A; (ii) aos Cotistas detentores de Cotas Subclasse B o direito de preferência, nos termos da Resolução CVM 175, para a subscrição de novas Cotas Subclasse B no âmbito de novas emissões de Cotas Subclasse B; (iii) aos Cotistas detentores de Cotas Subclasse C o direito de preferência, nos termos da Resolução CVM 175, para a subscrição de novas Cotas Subclasse C no âmbito de novas emissões de Cotas Subclasse C; (iv) aos Cotistas detentores de Cotas Subclasse D o direito de preferência, nos termos da Resolução CVM 175, para a subscrição de novas Cotas Subclasse D no âmbito de novas emissões de Cotas Subclasse D, sendo certo que não haverá a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas da Classe ou a terceiros; e, a critério do Gestor, conforme indicado ao Administrador, poderá ou não haver a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato do Administrador que aprovar a emissão de novas Cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência. Enquanto as Cotas forem negociadas em mercado de balcão, o exercício do direito de preferência será realizado respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

I.4.3. Observados os termos indicados no item I.4.2 acima, o direito de preferência atribuído a cada Cotista tão somente será aplicado à subscrição de Cotas objeto de novas emissões, que pertençam à mesma subclasse de Cotas detidas inicialmente pelo Cotista, não sendo cabível o direito de preferência em relação à subscrição de novas Cotas de subclasse distinta das detidas inicialmente pelo Cotista. Para os fins de esclarecimento, e a título de exemplo, não será assegurado ao Cotista detentor de Cotas Subclasse A o direito de preferência à subscrição de novas Cotas Subclasse B objeto de novas emissões e, do mesmo modo, não será assegurado ao Cotista detentor de Cotas Subclasse B o direito de preferência à subscrição de novas Cotas Subclasse A objeto de novas emissões.

I.4.4. Sem prejuízo do disposto na item I.4, acima, a Assembleia de Cotistas: (i) poderá deliberar, mediante reunião presencial ou consulta formal, sobre novas emissões das Cotas, inclusive em montante superior ao Capital Autorizado, definindo seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável; e (ii) deverá sempre deliberar, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas da Classe, acerca da aprovação de uma emissão em que seja permitida a integralização das novas Cotas em bens

e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM 175.

I.4.5. O preço de emissão de novas Cotas emitidas conforme item I.4.4 acima deverá ser fixado por meio de Assembleia de Cotistas, conforme recomendação do Gestor.

I.4.6. No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos do item I.4.4 acima, poderá ser assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência, nos termos da Resolução CVM 175, sendo certo que a Assembleia de Cotistas que deliberar sobre a emissão de novas Cotas deverá definir a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência. O direito de preferência objeto do presente item deverá também observar o disposto no item I.4.3 acima.

I.4.7. O direito de preferência referido nos itens I.4.2 e I.4.6 acima deverá ser exercido pelos Cotistas em prazo não inferior a 2 (dois) Dias Úteis, a ser previamente informado aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas à Classe, sendo certo que os procedimentos referentes ao exercício do direito de preferência respeitarão os procedimentos e prazos operacionais necessários, nos termos da regulamentação aplicável. Enquanto as Cotas forem negociadas em mercado de balcão, o exercício do direito de preferência será realizado respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

I.5. Observados os termos do item I.5.1 abaixo, as Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com o Distribuidor, poderão estabelecer a possibilidade de subscrição parcial das Cotas da respectiva Oferta, observado o disposto neste Anexo I.

I.5.1. As Cotas serão distribuídas nos termos da Resolução CVM 160.

I.5.2. 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 e aplicadas em cotas de classes de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades da classe do fundo.

I.6. Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente inscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

C. Distribuição de Rendimentos

I.1. O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite dos lucros contábeis acumulados apurado conforme a regulamentação aplicável ("Lucros Semestrais"), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

I.2. Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei nº 8.668/1993, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas.

I.3. Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, sempre até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação até o limite dos 95% (noventa e cinco por cento) previsto no item I.1 acima será pago: (i) com relação aos balanços semestrais referentes a 30 de junho de cada ano, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês de agosto subsequente; e (ii) com relação aos balanços semestrais referentes a 31 de dezembro de cada ano, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês de fevereiro subsequente, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

I.3.1. Observada a obrigação estabelecida nos termos da item I.1 acima, o Gestor poderá orientar o Administrador a reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da carteira da Classe, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia de Cotistas nesse sentido.

I.3.2. O percentual mínimo a que se refere ao item I.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

I.4. Farão jus aos rendimentos de que trata o item I.1 acima os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior a respectiva data de distribuição do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

I.5. O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais Despesas Extraordinárias dos Imóveis e dos demais Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe, poderá orientar o Administrador para reter até 5% (cinco por cento) dos lucros acumulados e apurados semestralmente pela Classe.

I.6. Observado o disposto nos itens I.1 e I.3 e em havendo mais de uma classe de Cotas a apuração de resultados deverá ser proporcionalmente rateada entre os Cotistas detentores de Cotas Subclasse A, os Cotistas detentores de Cotas Subclasse B, os Cotistas detentores de Cotas Subclasse C e os Cotistas detentores de Cotas Subclasse D, conforme o caso, respeitando (i) a razão entre o Capital Integralizado da Classe e o Capital integralizado das Cotas Subclasse A para os Cotistas detentores de Cotas Subclasse A, o Capital Integralizado da Classe e o Capital integralizado das Cotas Subclasse B para os Cotistas detentores de Cotas Subclasse B, o Capital Integralizado da Classe e o Capital integralizado das Cotas Subclasse C para os Cotistas detentores de Cotas Subclasse C e a razão entre o Capital Integralizado da Classe e o Capital integralizado das Cotas Subclasse D para os Cotistas detentores de Cotas Subclasse D; e (ii) a metodologia de cálculo da taxa de performance para as Cotas.

I.7. Para arcar com as despesas e encargos da Classe, será formada após a primeira data de integralização de Cotas e mantida até o final do prazo de duração da Classe, pelo Administrador uma reserva de caixa em valor suficiente para cobrir as despesas e encargos da Classe estimados pelo Administrador para o período de 6 (seis) meses subsequente.

I.7.1. Os recursos da reserva de caixa serão aplicados nos Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão servir para recompor a reserva de caixa.

I.7.2. Após a primeira data de integralização de Cotas, a reserva de caixa deverá ser recomposta mensalmente através da retenção do resultado líquido mensal da Classe, apurado segundo regime de caixa, observados os percentuais mínimos de distribuição de rendimentos estabelecidos neste Anexo I, em especial o disposto no item I.1 acima.

I.8. Caso as reservas mantidas no patrimônio da Classe venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Anexo I, Assembleia de Cotistas para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros.

I.8.1. Caso a Assembleia de Cotistas prevista no I.8 acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Imóveis, demais Ativos Imobiliários da Classe, Ativos Financeiros, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Imobiliários, e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e, na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos da Classe não ser suficiente para pagamento das despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados para aportar capital na Classe, para que as obrigações pecuniárias da Classe sejam adimplidas.

I.9. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe, salvo quanto à obrigação de pagamento

das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; ou (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira da Classe e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido da Classe.

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

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 de acordo com os seguintes percentuais: (i) para as Cotas Subclasses A, 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano; (ii) para as Cotas Subclasse B, 1,75% (um inteiro e sessenta e cinco décimos por cento) ao ano; e (iii) para as Cotas Subclasse C e para as Cotas Subclasse D, 1,8% (um inteiro e oito décimos por cento) ao ano.

Independentemente dos percentuais acima indicados, o Administrador e/ou o Gestor sempre farão jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), atualizada anualmente pela variação positiva do IGP-M, desde a Data de Início da Classe, ainda que a Taxa Global calculada nos termos desta seção não alcance tal valor.

A Taxa Máxima Global inclui os serviços de administração fiduciária, gestão, custódia e controladoria de ativos.

Taxa Máxima de Distribuição:

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.

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 e controladoria de ativos. **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. A Taxa Máxima Global e a Taxa de Distribuição serão calculadas linearmente, levando em conta a quantidade de Dias Úteis de cada mês, 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. Durante o Prazo de Duração, a Taxa Máxima Global será calculada sobre as seguintes bases:

- (i) durante o Período de Investimento, incidente sobre o Capital Subscrito;
- (ii) após o término do Período de Investimento, incidente sobre o Capital Integralizado, com as seguintes deduções relativas a eventos da Classe, conforme venham a ocorrer:

- (a) amortizações, ou seja, devoluções aos Cotistas do custo de aquisição (histórico) do investimento realizado em Ativo Imobiliário detido pela Classe, em caso de alienação total ou parcial do referido investimento; e
- (b) baixas de valor contábil de Sociedade Investida a zero, em decorrência de eventual decretação de falência de uma Sociedade Investida

III.1. Para fins de esclarecimento, baixas contábeis que não decorram dos eventos descritos nos itens (a) e (b) acima descritos, como, exemplificativamente, ajuste a menor de Valor Justo de Sociedade Investida não serão eventos redutores da base de cálculo da Taxa Máxima Global após o término do Período de Investimento.

III.2. O Capital Subscrito a ser considerado para fins de cálculo da Taxa Máxima Global será o do mês de referência.

III.3. A Taxa Máxima Global engloba os serviços prestados pelo Administrador, pelo Custodiante e pelo Gestor, tais como previstos no presente Anexo, bem como os serviços de contabilidade e escrituração, que poderão ser prestados diretamente pelo Administrador ou subcontratados junto a terceiros.

III.4. Pelos serviços de escrituração das Cotas da Classe, o Escriturador fará jus a uma remuneração correspondente a R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais, a ser acrescido na Taxa Máxima Global.

III.5. O Administrador e o Gestor podem estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pelo Administrador ou pelo Gestor, desde que o somatório de tais parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração ou da Taxa de Performance fixadas neste Regulamento.

III.6. Nos casos de renúncia, destituição e/ou descredenciamento do Administrador, o pagamento da Taxa de Administração deverá observar o disposto no item V.12 da seção "B" da parte geral deste Regulamento.

III.7. A divisão da Taxa Máxima Global entre o Administrador e Gestor será realizada nos termos acordados entre estas no Acordo Operacional. **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.**

III.8. A Taxa Máxima Global será devida pelo Cotista Subclasse A, pelo Cotista Subclasse B, pelo Cotista Subclasse C ou pelo Cotista Subclasse D desde a Data de Início da Classe, ainda que a respectiva subscrição das Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B, Cotas Subclasse C ou Cotas Subclasse D ocorra após a Data de Início da Classe.

III.9. Não será devida taxa de ingresso ou saída pelos Cotistas da Classe.

IV. Taxa de Performance. Por sua atuação como gestora da Classe e sem prejuízo da Taxa de Gestão, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), calculada conforme regramento abaixo previsto, que detalha os termos da distribuição dos valores da Taxa de Performance ao Gestor, bem como dos valores a serem efetivamente distribuídos aos Cotistas a título de rendimentos ("Distribuições"):

(a) Retorno do Capital Integralizado: primeiramente, as Distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas, pro rata e proporcionalmente ao Capital Integralizado de cada Cotista, até que todos os Cotistas tenham recebido o valor correspondente a 100% (cem por cento) do respectivo Capital Integralizado.

(b) Retorno Preferencial: posteriormente, as Distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas, *pro rata* e proporcionalmente ao Capital Integralizado de cada Cotista, até que os Cotistas tenham recebido o valor correspondente ao Retorno Preferencial.

(c) Retorno de até 12%: uma vez atendido o disposto nos incisos "(a)" e "(b)" acima, 80% (oitenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista e 20% (vinte por cento) das Distribuições ao Gestor, até

que cada Cotista tenha recebido valores correspondentes à soma do Capital Integralizado acrescido de valor correspondente a 12% (doze por cento) ao ano incidente sobre os valores integralizados por cada Cotista, acrescido da variação de IPCA.

(d) Catch Up: uma vez atendido o disposto nos incisos "(a)" a "(c)" acima, 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista e 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas ao Gestor (*Catch Up*), até que o Gestor tenha recebido o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do montante total das Distribuições realizadas aos Cotistas da Classe.

(e) Divisão 80/20: Após os pagamentos descritos nos incisos "(a)" a "(d)" acima, qualquer Distribuição será alocada de forma que: (a) o Gestor receba o valor correspondente a 20% (vinte por cento) da soma das Distribuições realizadas e (b) os Cotistas recebam o valor correspondente a 80% (oitenta por cento) das Distribuições realizadas.

IV.1. O Complemento II deste Anexo I apresenta exemplos numéricos de (i) Distribuições realizadas nos termos do item IV acima, e (ii) de casos nos quais o Gestor fará e não fará jus ao recebimento de Taxa de Performance. Nos casos de renúncia, destituição e/ou descredenciamento do Gestor, o pagamento da Taxa de Performance deverá observar o disposto no item V.12 da seção "B" da parte geral deste Regulamento do Regulamento.

IV.2. Retenção e Liberação dos valores da Taxa de Performance. Uma vez distribuídos os valores a título de Taxa de Performance ao Gestor nos termos do item IV acima, tais recursos financeiros serão retidos em Conta Vinculada de titularidade do Gestor e liberados aos integrantes do Gestor de acordo com a mecânica abaixo descrita:

I - No momento em que as Distribuições representarem, no mínimo, 100% (cem por cento) do Capital Subscrito, acrescidas do Retorno Preferencial, o Gestor poderá, a seu exclusivo critério, distribuir aos integrantes do Gestor a totalidade dos recursos financeiros retidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance;

II - Caso as Distribuições representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do Capital Subscrito, acrescidas do Retorno Preferencial, e desde que o somatório do:

(a) valor das Distribuições; e

(b) do Valor Justo das Sociedades Investidas remanescentes na carteira da Classe;

Corresponda a 1,5 (uma vírgula cinco) vezes o valor correspondente ao Capital Subscrito, acrescidas do Retorno Preferencial, o Gestor poderá distribuir aos integrantes do Gestor montante equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos recursos mantidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance; e

III - Ao final do Prazo de Duração da Classe e quando da liquidação da Classe, caso o Gestor tenha recebido e distribuído aos integrantes do Gestor valores referentes à Taxa de Performance em montante superior ao que deveria ter recebido como resultado das distribuições descritas neste artigo e no item IV acima, o Mecanismo de *Clawback* será acionado.

IV.3. As situações descritas no item IV.2 acima são exemplificadas de forma numérica na forma do **Complemento I** deste Anexo I.

V. Taxa de Performance Antecipada. Na hipótese de (i) destituição sem Justa Causa do Gestor; ou (ii) deliberação de fusão, liquidação, cisão ou incorporação do Classe por vontade exclusiva dos Cotistas, sem anuência do Gestor, será devida ao Gestor uma taxa de performance calculada de acordo com a seguinte fórmula ("Taxa de Performance Antecipada"):

$$TPA = 20\% \times [(VPL + A) - CIA], \text{ onde}$$

TPA = Taxa de Performance Antecipada, devida ao Gestor na data de sua efetiva substituição sem Justa Causa; ou da deliberação da Assembleia de Cotistas que aprovar a fusão, cisão ou incorporação da Classe, em moeda corrente nacional e/ou em valores mobiliários e/ou Ativos Financeiros;

VPL = valor do Patrimônio Líquido da Classe, proporcional a participação detida por cada Cotista, apurado no 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição do Gestor, sem Justa Causa ou da deliberação de fusão, cisão ou incorporação da Classe pela Assembleia de Cotistas;

A = somatório de eventuais valores distribuídos a cada Cotista a título de amortização de suas Cotas desde a data de constituição da Classe e até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição do Gestor, sem Justa Causa; ou deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Geral de Cotistas, valores estes devidamente corrigidos pelo Retorno Preferencial;

CIA = Capital Integralizado por cada Cotista, corrigido pelo Retorno Preferencial a partir da data de cada integralização de Cotas até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição do Gestor, sem Justa Causa; ou aprovação da deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia de Cotistas.

E. Regras de Movimentação

I. Transferência de Cotas: As Cotas somente poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pelo Balcão B3, observado o disposto nos itens I.1. e I.2. abaixo. As Cotas da Classe poderão ser negociadas nos mercados organizados de valores mobiliários, observado que as Cotas da Classe adquiridas no âmbito da Oferta da Primeira Emissão de Cotas Classe A e Cotas Classe B da Classe deverão obedecer às seguintes restrições, quais sejam: ficarão bloqueadas no Balcão B3 e somente poderão ser negociadas no mercado secundário junto (a) a Investidores Profissionais a qualquer momento; ou (b) a Investidores Qualificados após decorridos 6 (seis) meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do inciso "ii" do artigo 86 da Resolução CVM 160.

I.1. Para efeitos do disposto neste item, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

I.2. As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos ("Fundos 21"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3. Em qualquer caso, a transferência de Cotas a quaisquer terceiros estará sujeita (i) à observância do disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente, e (ii) especificamente para as Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse D subscritas e não integralizadas, aprovação prévia, por escrito, do Administrador e do Gestor.

I.2.1. Na hipótese prevista na alínea (ii) do item I.2. acima, o Cotista da Classe que detiver Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse D subscritas e não integralizadas tão somente poderá negociar ou ceder, seja parcial ou integralmente, suas Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse D, conforme o caso, a terceiros mediante anuência prévia do Administrador e do Gestor.

I.2.2. As transferências de Cotas realizadas nos termos deste artigo não ensejarão direito de preferência aos Cotistas, sendo que todos e quaisquer custos incorridos pelos respectivos cedentes ou cessionários deverão ser por estes suportados.

I.2.3. Os adquirentes das Cotas que ainda não sejam Cotistas deverão igualmente preencher o conceito de Investidor Profissional ou Investidor Qualificado, conforme o caso, bem como deverão aderir aos termos e condições da Classe por meio da assinatura e entrega ao Administrador dos documentos por esta exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos Cotistas.

1.2.4. Sem prejuízo das regras aplicáveis à distribuição e integralização por conta e ordem, as transferências de Cotas estarão condicionadas à finalização, pelo adquirente, do procedimento de cadastro deste junto ao Administrador, de acordo com suas regras de KYC (*Know Your Client*) vigentes à época, nos termos da regulamentação aplicável.

1.2.5. O Administrador não estará obrigado a registrar qualquer transferência de Cotas que não obedeça aos procedimentos descritos neste Anexo I.

1.2.6. No caso de as Cotas a serem transferidas não estarem integralizadas, o potencial adquirente deverá, como condição de validade para a referida transferência, assumir expressamente, por escrito, a responsabilidade por todas as obrigações perante a Classe que haviam sido assumidas pelo alienante, inclusive considerando o quanto previsto no Compromisso de Investimentos e no tocante à integralização das Cotas não integralizadas.

F. Amortização, Resgate, Subscrição e Integralização

I. Amortizações: As Cotas poderão ser amortizadas, a critério do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos, sendo certo que, durante o Período de Investimentos o Gestor poderá orientar o Administrador a reinvestir os recursos decorrentes do desinvestimento da Classe em Ativos Imobiliários e/ou Imóveis.

I.1. A amortização parcial das Cotas, nos termos aprovados pelo Gestor para redução do patrimônio da Classe implicará a manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio da Classe.

II. Resgate: De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Distribuição de Rendimentos. Farão jus a quaisquer valores devidos a Cotistas nos termos deste Regulamento, incluindo decorrentes de distribuições de rendimentos, os Cotistas, inscritos no registro de Cotistas no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

III. Subscrição e Integralização: A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento das respectivas Ofertas. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

III.1. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Anexo I; (ii) do teor do Prospecto da Classe, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento na Classe; e (iv) da Política de Investimento descrita neste Anexo I.

III.2. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes dos documentos de subscrição da Classe, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos nos respectivos documentos de subscrição das Cotas.

III.3. A integralização das Cotas da Classe será realizada, em moeda corrente nacional, a qualquer tempo (durante o Período de Investimento), da seguinte forma: (i) para os Cotistas detentores de Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B e Cotas Subclasse D, na medida em que forem realizadas as Chamadas de Capital pelo Administrador, conforme instruções do Gestor, de acordo com os procedimentos e prazos específicos descritos nos itens abaixo, nos termos do boletim de subscrição ou no documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, e do Compromisso de Investimento; e (ii) para os Cotistas detentores de Cotas Subclasse C, por meio de integralização por conta e ordem, de acordo

com o Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento e nos respectivos Compromissos de Investimentos.

III.3.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes dos documentos de subscrição da Classe, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos nos respectivos documentos de subscrição das Cotas.

III.3.2. Os Cotistas que subscreverem Cotas Subclasse C no âmbito de emissões da Classe estarão sujeitos ao Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital, de forma que os recursos relativos à integralização das Cotas Subclasse C serão mantidos, desde a data da liquidação da oferta das Cotas Subclasse C, integralmente, no Fundo DI, e a cada Chamada de Capital as cotas do Fundo DI serão resgatadas pelo distribuidor por conta e ordem das cotas do Fundo DI, com exclusiva finalidade e na exata porção para atender à respectiva Chamada de Capital da Classe, observada a regulamentação aplicável, este Anexo I, o Regulamento e as disposições específicas relativas ao Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital prevista no Compromisso de Investimento e nos documentos da oferta pública das Cotas Subclasse C.

III.3.3. Na medida em que o Administrador, conforme instruções do Gestor, identificar intenção de investimento nos ativos descritos neste Anexo I e/ou necessidade de recursos para o pagamento de despesas e encargos da Classe, o Administrador realizará uma chamada de capital aos Cotistas subscritores de Cotas, mediante notificação simultânea a todos os Cotistas com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da data do respectivo aporte de capital na Classe ("Chamada de Capital"), sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos do suplemento, dos respectivos Compromissos de Investimento e dos boletins de subscrição ou do documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável.

III.3.4. As Chamadas de Capital para integralizações de Cotas ocorrerão no momento e nos montantes determinados pelo Administrador, conforme instruções do Gestor, nos termos deste Anexo I e do Regulamento, dos boletins de subscrição ou documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, e nos Compromissos de Investimento firmados pelos Cotistas, observado o Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital para as Cotas subclasse C.

III.3.5. Ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a pagar o valor estabelecido em cada Chamada de Capital, de acordo com as instruções do Administrador e o disposto no boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, e no Compromisso de Investimento firmados pelos Cotistas, observado o Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital para as Cotas Subclasse C.

III.3.6. No caso de inadimplemento no pagamento dos valores estabelecidos na Chamada de Capital, o Administrador notificará o Cotista Inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 10 (dez) dias corridos. Caso o Cotista Inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 10 (dez) dias corridos a partir da notificação descrita acima, o Administrador poderá tomar quaisquer das seguintes providências: (i) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos de (a) multa não-compensatória de 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1,00% (um inteiro por cento), *pro rata die*, (c) dos custos de tal cobrança; (ii) convocar uma Assembleia de Cotistas, desde que o Fundo não detenha recursos em caixa suficientes para os fins da Chamada de Capital em questão, com o objetivo de deliberar a proposta de que o saldo não integralizado pelo Cotista Inadimplente o seja pelos demais Cotistas por meio de nova Chamada de Capital, proporcionalmente à participação de cada Cotista na Chamada de Capital em questão, desde que a nova Chamada de Capital seja suficiente para sanar o inadimplemento do Cotista Inadimplente; (iii) deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições devidas a esse Cotista

Inadimplente pela Classe, desde a data em que a Chamada de Capital deveria ter sido paga até a data em que ocorrer o pagamento integral, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução e o completo adimplemento de suas obrigações, serão entregues ao Cotista Inadimplente; e (iv) caso o descumprimento perdure por mais de 30 (trinta) dias contados da data em que o respectivo pagamento deveria ter sido realizado, alienar a totalidade das Cotas (subscritas e integralizadas, se houver) detidas pelo Cotista Inadimplente aos demais Cotistas ou a qualquer terceiro, a valor patrimonial ou com deságio de até 30% (trinta por cento) sobre o valor patrimonial das Cotas integralizadas, com base no patrimônio líquido da Classe na data da alienação, a fim de obter recursos para pagamento dos valores devidos à Classe, e que os recursos obtidos com a respectiva alienação poderão ser deduzidos dos prejuízos e despesas descritos neste artigo.

III.3.7. O Cotista Inadimplente ficará constituído em mora de pleno direito, respondendo por quaisquer perdas e danos que causar à Classe. Sem prejuízo do disposto acima, o Cotista Inadimplente terá seus direitos políticos e econômicos suspensos até: (i) a data em que for quitada a obrigação do Cotista Inadimplente; ou (ii) a data de liquidação da Classe, o que ocorrer primeiro. Neste sentido, durante o período em que estiver inadimplente, o Cotista Inadimplente ficará impedido de votar com relação à totalidade das Cotas subscritas, integralizadas ou não integralizadas pelo respectivo Cotista Inadimplente, e não terá direito ao recebimento de qualquer valor a ser pago pela Classe.

III.3.8. Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Anexo I.

III.3.9. Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pelo Administrador ou pela Classe com relação à inadimplência do Cotista Inadimplente deverão ser suportadas por tal Cotista Inadimplente integralmente, a menos que de outra forma determinado pelo Administrador em sua exclusiva discricionariedade.

III.3.10. Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional, será concedido aos Cotistas o prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de seu vencimento original para a realização do pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.

IV. Os pagamentos programados no sistema do Balcão B3 deverão seguir o procedimento e regimento deste sistema, abrangendo todas as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, inclusive os Cotistas Inadimplentes.

G. 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.

H. 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.

I. Liquidação e Encerramento

I. Liquidação da Classe. O Fundo será liquidado ao término do Prazo de Duração. A liquidação antecipada do Fundo somente ocorrerá por deliberação da maioria dos Cotistas presentes, reunidos em Assembleia de Cotistas, sendo essa a única hipótese de liquidação antecipada da Classe.

I.1. A liquidação da Classe e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe.

I.2. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pela Classe, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio da Classe, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do Prazo de Duração ou da data da Assembleia de Cotistas que deliberou pela liquidação da Classe.

I.3. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

I.4. Caso não seja possível a liquidação da Classe com a adoção dos procedimentos previstos no item I.3 acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos da Classe, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira da Classe e tendo por parâmetro o valor da Cota.

I.5. Na hipótese de a Assembleia de Cotistas que tratar sobre a liquidação da Classe não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira da Classe, tais ativos serão entregues em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar a Classe perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste item serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) o Administrador deverá notificar os cotistas na forma estabelecida no Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

I.7. Após a partilha de que tratam os itens acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos da Classe, eximindo o Administrador, o Gestor e quaisquer outros prestadores de serviço da Classe de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador, do Gestor ou de qualquer outro prestador de serviço contratado pela Classe.

II. Parecer do Auditor Independente. Nas hipóteses de liquidação da Classe, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe análise quanto a terem os valores dos resgates

sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

III. Cancelamento do registro da Classe. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro da Classe, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação: (i) no prazo de 15 (quinze) dias, (a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação da Classe, quando for o caso; e (b) comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ da Classe; e (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio da Classe, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

J. Comunicações, Atos e Fatos Relevantes

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/>.

K. Conflito de Interesses

I. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III.

II. Não poderá votar nas Assembleias de Cotista que esteja em situação que configure Conflito de Interesses, observado que tal restrição se aplica apenas às matérias que envolvam a situação de conflito de interesses em questão.

L. Atos e Fatos Relevantes

I. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento na Classe serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos meios indicados neste Anexo I.

II. Para fins da cláusula acima, é considerado relevante qualquer ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das Cotas ou valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

M. Propriedade Fiduciária

I. Os bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe serão de exclusiva responsabilidade do Administrador, e serão adquiridos pelo Administrador, em caráter fiduciário, por conta e em benefício da Classe e dos Cotistas, cabendo ao Administrador, conforme orientação do Gestor, administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de

realizar o objeto e a Política de Investimento da Classe, observados os termos deste Anexo I, e, conforme o caso, a recomendação do Gestor e obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia de Cotistas.

II. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas neste Anexo I, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio da Classe.

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

IV. O Cotista não será titular e tampouco poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe e não responderá pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis e empreendimentos integrantes da Classe ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

N. Apuração do Valor dos Ativos da Classe

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

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

III. No caso de Imóveis que venham a compor a carteira da Classe, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Administrador, Gestor ou por empresa especializada, conforme laudo de avaliação elaborado quando da sua aquisição pela Classe.

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

V. Caberá ao Administrador em conjunto com o Gestor, às expensas da Classe, providenciar o laudo de avaliação especificado no item acima.

O. Fatores de Risco da Classe

I. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, e não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Anexo I, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe, bem como seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Prospecto da Classe, conforme o caso, e no Informe Anual da Classe, nos termos do Suplemento K da Resolução CVM 175, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

II. Em adição aos riscos indicados no item I acima, a Classe e os Cotistas estão ainda submetidos ao "*Risco relacionado à destituição sem Justa Causa do Gestor*". Neste sentido, conforme previsto no item V, da Cláusula D deste Anexo I, na hipótese de destituição do Gestor sem Justa Causa, serão devidos ao Gestor a Taxa de Performance Antecipada. Neste cenário, o pagamento de tais quantias extraordinárias ao Gestor poderá ter



Categoria / Tipo:
FII

efeito adverso relevante sobre a Classe, sua situação financeira e seus resultados operacionais, impactando negativamente o retorno esperado dos Cotistas.

Complemento I – Exemplo de Pagamento e Não Pagamento de Taxa de Performance

Exemplo 1: Taxa de Performance devida		
Premissas		
Referência	Conceito	Valores
A	Capital Integralizado	165,000,000.00
B	Período entre Capital Integralizado e Devolução (anos)	5
7%	C Retorno Preferencial	IPCA + 7% a.a.
	D IPCA (anual)	3.5%
12%	E Retorno de até 12% - Catch Up	IPCA + 12% a.a.
	F Rendimentos de Ativo Imobiliário	30,000,000.00
	G Evento de liquidez de Ativo Imobiliário	370,000,000.00
Cálculo do Retorno Preferencial (em valores monetários)		
Referência	Conceito	Valores
A	Capital Integralizado	165,000,000.00
H = A*(1+C)^B	Capital Integralizado ajustado pelo Retorno Preferencial	274,855,594.78
I= A*(1+E)^B	Capital Integralizado ajustado pelo Retorno de até 12%	345,362,998.70

Cálculo da Taxa de Performance e de retorno ao Investidor		
Referência	Conceito	Valores
(x)	Taxa de Performance referente ao Retorno de até 12% a.a.	20%
(y)	Taxa de Performance referente ao Retorno acima de 12% a.a. - Catch Up	50%
$J = F + G$	Amortização de Capital e Resultado de Ativo Imobiliário para a Classe	400,000,000.00
Como $J > H$, a Taxa de Performance é devida.		
A	Devolução do Capital Integralizado	165,000,000.00
$K = J - A$	Excedente após Devolução do Capital Integralizado	235,000,000.00
$L = \text{Mínimo}(H-A; K)$	Devolução do Retorno Preferencial (se $K > (H - A)$)	109,855,594.78
$M = K - L$	Excendente após devolver o Retorno Preferencial	125,144,405.22
Como o excendente após a devolução do Retorno Preferencial é positivo, a Taxa de Performance de 20% começa a ser cobrada até atingir 12% de retorno do Investidor		
$N = I - A - L$	Necessidade de devolução ao Investidor até atingir o Retorno de até 12%	70,507,403.92
$O = (N / (1 - (x)))$	Distribuição total necessária para atingir o Retorno de até 12%	88,134,254.90
Como $M > O$, será ativado o Catch Up		
$P = O * (x)$	Distribuição até o Catch Up - Taxa de Performance do Gestor	17,626,850.98
$Q = O * (1 - (x))$	Distribuição até o Catch Up - Distribuição para o Investidor	70,507,403.92

$R = M - (P + Q)$	Excendente após atingir o Catch Up	37,010,150.32
<p>Catch Up - o gestor passa a receber (y) até que o o Gestor tenha recebido o valor correspondente a 20% do montante total das Distribuições realizadas aos Cotistas da Classe.</p>		
$S = R * (y)$	Retorno Catch Up - Taxa de Performance do Gestor	18,505,075.16
$T = R * (1 - (x))$	Retorno Catch Up - Distribuição para o Investidor	18,505,075.16
	Distribuição Total Gestor	36,131,926.14
	Distribuição Total Investidor	363,868,073.86
	% Recebido pelo Gestor	9.0%
	% Recebido pelo Investidor	91.0%

Exemplo 2: Taxa de Performance Não devida		
Premissas		
Referência	Conceito	Valores
A	Capital Integralizado	165,000,000.00
B	Período entre Capital Integralizado e Devolução (anos)	5
7%	C Retorno Preferencial	IPCA + 7% a.a.
	D IPCA (anual)	3.5%
12%	E Retorno de até 12% - Catch Up	IPCA + 12% a.a.
	F Rendimentos de Ativo Imobiliário	10,000,000.00
	G Evento de liquidez de Ativo Imobiliário	240,000,000.00
Cálculo do Retorno Preferencial (em valores monetários)		
Referência	Conceito	Valores
A	Capital Integralizado	165,000,000.00
H = A*(1+C)^B	Capital Integralizado ajustado pelo Retorno Preferencial	274,855,594.78
I= A*(1+E)^B	Capital Integralizado ajustado pelo Retorno de até 12%	345,362,998.70

Cálculo da Taxa de Performance e de retorno ao Investidor		
Referência	Conceito	Valores
(x)	Taxa de Performance referente ao Retorno de até 12% a.a.	20%
(y)	Taxa de Performance referente ao Retorno acima de 12% a.a - Catch Up	50%
J = F + G	Amortização de Capital e Resultado de Ativo Imobiliário para a Classe	250,000,000.00
Como J > H, a Taxa de Performance é devida.		
A	Devolução do Capital Integralizado	165,000,000.00
K = J - A	Excedente após Devolução do Capital Integralizado	85,000,000.00
L = Mínimo(H-A; K)	Devolução do Retorno Preferencial até o limite do Excedente após Devolução do Capital Integralizado	85,000,000.00
M = K - L	Excendente após devolver o Retorno Preferencial	0.00
	Como não há excendente após a devolução do Retorno Preferencial, a Taxa de Performance não será devida.	
	Distribuição Total Gestor	0.00
	Distribuição Total Investidor	250,000,000.00
	% Recebido pelo Gestor	0.0%
	% Recebido pelo Investidor	100.0%



Categoria / Tipo:
FII

* Para fins de simplificação, foi considerado que o Capital Integralizado foi incorrido de uma só vez, e o recebimento dos Rendimentos de Ativo Imobiliário foram recebidos na data do Evento de Liquidez (desinvestimento). Para o cálculo do Retorno Preferencial e da Taxa de Performance efetivamente devida, estes valores serão apurados nos períodos que forem incorridos e ajustados *pro rata die*.

Complemento II – Exemplo de Distribuições na Conta Vinculada e Mecanismo de *Clawback*, conforme disposto na Cláusula D, item IV.2, subitem “i”, e “iii” do Anexo I

Momento intermediário		
(qualquer momento entre (i) início do Período de Investimentos e (ii) final do Prazo de Duração da Classe)		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
A	Capital Subscrito	R\$ 100,000,000
B	Capital Integralizado (até o momento)	R\$ 80,000,000
C	Retorno Preferencial (em R\$, até o momento)	R\$ 6,000,000
D	Distribuições (até o momento)	R\$ 104,000,000
Como (i) $D > A$, e (ii) $D > (B+C)$, é direito do Gestor distribuir a totalidade dos recursos financeiros retidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance		
E	Taxa de Performance	20%
F = E*(D-B-A)	Taxa de Performance a ser distribuída	R\$ 3,600,000

Final do Prazo de Duração - sem Clawback		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
G	Capital Integralizado	R\$ 95,000,000
H	Retorno Preferencial (em R\$)	R\$ 16,000,000
I	Distribuições	R\$ 150,000,000
Como I > (G+H), a Taxa de Performance é devida ao Gestor		
J = E*(I-G-H)	Taxa de Performance final	R\$ 7,800,000
Como J > F, o saldo da Taxa de Performance é devido ao Gestor		
K = J-F	Saldo da Taxa de Performance distribuído ao final do Prazo de Duração	R\$ 4,200,000

Final do Prazo de Duração - sem Clawback		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
G	Capital Integralizado	R\$ 95,000,000
H	Retorno Preferencial (em R\$)	R\$ 16,000,000
L	Distribuições	R\$ 115,000,000
Como $L > (G+H)$, a Taxa de Performance é devida ao Gestor		
$M = E*(L-G-H)$	Taxa de Performance final	R\$ 800,000
Como $M < F$, o saldo da Taxa de Performance é negativo e deve ser retornado ao Fundo		
$N = F-M$	Saldo da Taxa de Performance retornado ao Fundo ao final do Prazo de Duração (Mecanismo de Clawback acionado)	R\$ 2,800,000

Momento intermediário		
(qualquer momento entre (i) início do Período de Investimentos e (ii) final do Prazo de Duração da Classe)		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
A	Capital Subscrito	R\$ 100,000,000
B	Capital Integralizado (até o momento)	R\$ 80,000,000
C	Retorno Preferencial (em R\$, até o momento)	R\$ 6,000,000
D	Distribuições (até o momento)	R\$ 52,000,000
E	Valor Justo dos Ativos Imobiliários (até o momento)	R\$ 98,000,000
F	Taxa de Performance	20%
Como (i) $D \div A \geq 0.5$, e (ii) $(D+E) \div A \geq 1.5$, é direito do Gestor distribuir a 50% dos recursos financeiros retidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance.		
G = E - B - C	Lucro do Investimento nos Ativos Imobiliários menos o Retorno Preferencial	R\$ 12,000,000
H = F*G	Taxa de Performance a ser distribuída (até 50%)	R\$ 1,200,000

Final do Prazo de Duração – sem Clawback		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
I	Capital Integralizado	R\$ 95,000,000
J	Retorno Preferencial (em R\$)	R\$ 16,000,000
K	Distribuições	R\$ 150,000,000
Como $K > (I+J)$, a Taxa de Performance é devida ao Gestor		
L = F*(K-I-J)	Taxa de Performance final	R\$ 7,800,000
Como $L > H$, o saldo da Taxa de Performance é devido ao Gestor		
M = L-H	Saldo da Taxa de Performance distribuído ao final do Prazo de Duração	R\$ 6,600,000

Final do Prazo de Duração – com Clawback		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
I	Capital Integralizado	R\$ 95,000,000
J	Retorno Preferencial (em R\$)	R\$ 16,000,000
K	Distribuições	R\$ 115,000,000
Como $N > (I+J)$, a Taxa de Performance é devida ao Gestor		
O = F*(N-I-J)	Taxa de Performance final	R\$ 800,000
Como $O < H$, o saldo da Taxa de Performance é negativo e deve ser retornado à Classe		
P = H-O	Saldo da Taxa de Performance retornado ao Fundo ao final do Prazo de Duração (Mecanismo de Clawback acionado)	R\$ 400,000

Apêndice I – Apêndice Descritivo das Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse B da Primeira Emissão da Classe

Subclasse das Cotas:	A e B.
Montante Inicial:	Até R\$ 165.000.000,00 (cento e sessenta e cinco milhões de reais), representado por inicialmente 165.000 (cento e sessenta e cinco mil) Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse B, podendo tal valor estar alocado em qualquer proporção entre as Cotas Subclasse A e as Cotas Subclasse B em razão do Sistema de Vasos Comunicantes.
Quantidade de Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse B a serem emitidas:	Inicialmente, 165.000 (cento e sessenta e cinco mil) cotas subclasse A (" <u>Cotas Subclasse A</u> ") e cotas subclasse B (" <u>Cotas Subclasse B</u> "), em sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas Subclasse A e/ou de Cotas Subclasse B, conforme o caso, será compensada da quantidade total de Cotas Subclasse A e/ou de Cotas Subclasse B (" <u>Sistema de Vasos Comunicantes</u> ").
Forma de Distribuição das Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse B:	Oferta nos termos da Resolução CVM 160.
Lote Adicional de Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse B:	Até 25%, isto é, até 41.250 (quarenta e uma mil e duzentas e cinquenta) Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse B, observado que a opção de Lote Adicional poderá ser exercida mediante a emissão de Cotas Subclasse A ou Cotas Subclasse B, considerando o Sistema de Vasos Comunicantes.
Valor Unitário das Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse B:	R\$ 1.000,00 (mil reais) (" <u>Preço de Emissão</u> ").
Preço de Subscrição das Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse B:	R\$ 1.000,00 (mil reais)
Distribuição Parcial e Montante Mínimo:	A manutenção da emissão está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), equivalentes a 15.000 (quinze mil) Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse B, podendo tal valor estar alocado em qualquer proporção entre as Cotas Subclasse A e as Cotas Subclasse B em razão do Sistema de Vasos Comunicantes.
Montante Mínimo por investidor:	Cada investidor deverá subscrever a quantidade mínima de (i) R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) no caso

	das Cotas Subclasse A, correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas Subclasse A, e (ii) R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) no caso das Cotas Subclasse B, correspondente a 300 (trezentas) Cotas Subclasse B. Para fins de esclarecimento, no cálculo dos Montantes Mínimos por Investidor acima, os valores aportados por investidores de carteiras administradas de valores mobiliários que possuam o mesmo gestor serão considerados como aportados por um único investidor, ainda que as respectivas subscrições sejam individualmente inferiores ao respectivo Montante Mínimo por investidor, conforme descrito acima.
Número de Subclasses e Séries:	Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse B de série única.
Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse B:	Via MDA operacionalizado pelo Balcão B3, por meio de Chamadas de Capital realizadas pelo Administrador do Fundo.
Tipo de Distribuição:	Pública Primária.
Regime de Colocação:	Melhores Esforços.
Público Alvo:	Investidores Profissionais, conforme definidos pelo art. 11 da Resolução CVM 30.
Período de Colocação:	Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, as Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse B deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da oferta das Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse B.
Coordenador Líder:	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Apêndice II – Modelo de Apêndice das Cotas Subclasse C de Emissão da Classe

Subclasse das Cotas:	C
Montante Inicial:	Até R\$ [•] ([•]).
Quantidade de Cotas Subclasse C a serem emitidas:	Até [•] ([•]) Cotas Subclasse C.
Forma de Distribuição das Cotas Subclasse C:	Oferta nos termos da Resolução CVM 160.
Lote Adicional de Cotas Subclasse C:	Até [•]%, isto é, até [•] ([•]) Cotas Subclasse C.
Valor Unitário das Cotas Subclasse C:	R\$ [•] ([•]).
Preço de Subscrição das Cotas Subclasse C:	R\$ [•] ([•]).
Distribuição Parcial e Montante Mínimo:	[•] ([•]) Cotas Subclasse C, que representam R\$ [•] ([•]).
Montante Mínimo por investidor:	[•] ([•]) Cotas Subclasse C equivalente a R\$[•] ([•]), considerando o Preço de Emissão.
Número de Subclasses e Séries:	Cotas Subclasse C de série única.
Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas Subclasse C:	Via MDA operacionalizado pelo Balcão B3, por meio de Chamadas de Capital realizadas pelo Administrador da Classe, observado o Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital previsto no Regulamento.
Tipo de Distribuição:	Pública Primária.
Regime de Colocação:	Melhores Esforços.
Público Alvo:	Investidores Qualificados, conforme definidos pelo artigo 12 da Resolução CVM 30.
Período de Colocação:	Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, as Cotas Subclasse C deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta das Cotas Subclasse C.



Categoria / Tipo:
FII

Negociação e Custódia das Cotas Classe C:	Fundos 21 – Módulo de Fundos operacionalizado pelo Balcão B3.
Coordenador Líder:	[•]

Apêndice III – Modelo de Apêndice das Cotas Subclasse D de Emissão da Classe

Subclasse das Cotas:	D
Montante Inicial:	Até R\$ [•] ([•]).
Quantidade de Cotas Subclasse D a serem emitidas:	Até [•] ([•]) Cotas Subclasse D.
Forma de Distribuição das Cotas Subclasse D:	Oferta nos termos da Resolução CVM 160.
Lote Adicional de Cotas Subclasse D:	Até [•]%, isto é, até [•] ([•]) Cotas Subclasse D.
Valor Unitário das Cotas Subclasse D:	R\$ [•] ([•]).
Preço de Subscrição das Cotas Subclasse D:	R\$ [•] ([•]).
Distribuição Parcial e Montante Mínimo:	[•] ([•]) Cotas Subclasse D, que representam R\$ [•] ([•]).
Montante Mínimo por investidor:	[•] ([•]) Cotas Subclasse D equivalente a R\$[•] ([•]), considerando o Preço de Emissão.
Número de Subclasses e Séries:	Cotas Subclasse D de série única.
Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas Subclasse D:	Via MDA operacionalizado pelo Balcão B3, por meio de Chamadas de Capital realizadas pelo Administrador da Classe.
Tipo de Distribuição:	Pública Primária.
Regime de Colocação:	Melhores Esforços.
Público Alvo:	Investidores [Qualificados/Profissionais], conforme definidos pelo artigo [11/12] da Resolução CVM 30.
Período de Colocação:	Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, as Cotas Subclasse D deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta das Cotas Subclasse D.



Categoria / Tipo:
FII

Negociação e Custódia das Cotas Classe D:	Fundos 21 – Módulo de Fundos operacionalizado pelo Balcão B3.
Coordenador Líder:	[•]

ANEXO II – DEFINIÇÕES DO REGULAMENTO

Acordo Operacional	Significa o "Acordo Operacional Carteira do Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba", por meio do qual o Administrador e o Gestor, com a interveniência do Fundo, definem direitos e obrigações relacionados à gestão e administração fiduciária da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos pelo Fundo.
Administrador	Tem a definição constante da Cláusula A do Regulamento.
Afilias da Sociedade Carnaúba	Com relação à Sociedade Carnaúba, significam: (i) sociedades que a Sociedade Carnaúba detenha ou venha a deter participação societária, (ii) seus controladores diretos ou indiretos, (iii) suas sociedades controladas, direta ou indiretamente, (iv) as sociedades sob mesmo controle da Sociedade Carnaúba, ou (v) sociedades coligadas à Sociedade Carnaúba.
Agente de Controladoria	Instituição devidamente habilitada e contratada pelo Administrador para realizar os serviços de controladoria dos Ativos da Classe.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais – ANBIMA.
Assembleia de Cotistas	Assembleia de Cotistas do Fundo e da Classe.
Ativos Financeiros	Significam: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias da Classe e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo BACEN; (ii) moeda corrente nacional; (iii) as operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima emitidos por instituições financeiras de primeira linha; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe; (v) cotas de fundos de investimento referenciados na taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (http://www.b3.com.br) ("DI") e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos

	preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (vi) letras hipotecárias; (vii) letras de crédito imobiliários; (viii) letras imobiliárias garantidas; e (ix) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias da Classe, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Resolução CVM 175, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.
Ativos Imobiliários	Significam (i) Imóveis; ou (ii) quotas e/ou ações de Sociedade (incluindo a Sociedade Carnaúba).
Auditor Independente	Os serviços de auditoria da Classe serão prestados por instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto na CVM, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços.
BACEN	Banco Central do Brasil.
Balcão B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3.
Capital Autorizado	Tem a definição constante da item I.4, da Cláusula B do Anexo I.
Capital Comprometido	Significa a parcela do Capital Subscrito alocada em Ativos Imobiliários e/ou em Imóveis e sobre os recursos em relação aos quais a Classe tenha assumido obrigações de alocação em Ativos Imobiliários e/ou em Imóveis.
Capital e Custos Alocáveis	Significa a soma dos seguintes valores: (a) valor do Capital Integralizado utilizado pela Classe para a aquisição de Sociedade Investida em questão; (b) Custos de Transação da Sociedade Investida a em questão; e (c) Encargos Alocáveis da Sociedade Investida em questão.
Capital Integralizado	Significa o valor total nominal em reais aportado pelos Cotistas na Classe.
Capital Subscrito	Significa a soma do valor constante dos boletins de subscrição ou dos documentos de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, firmados por cada investidor da Classe, a título de subscrição de Cotas.
Chamada(s) de Capital(s)	Significa cada aviso entregue aos Cotistas, de tempos em tempos, durante o Período de Investimento, pelo Administrador, conforme instruído pelo Gestor, o qual

	informará o momento e o valor das integralizações de Cotas que deverão ser feitas pelos Cotistas signatários de Compromissos de Investimento, por meio da qual os Cotistas deverão realizar aportes de recursos na Classe para (i) a realização de investimentos em Ativos Imobiliários, nos termos do Anexo I; e/ou (ii) o pagamento de despesas e encargos da Classe.
Compromisso(s) de Investimento	Significa cada "Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Integralização de Cotas e Outras Avenças", que será assinado por cada Cotista no ato de subscrição de suas Cotas, o qual regulará os termos e condições para a integralização das Cotas pelo respectivo Cotista.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Código ANBIMA	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros
Código Civil Brasileiro	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Conflito de Interesses	Significa qualquer situação assim definida nos termos do artigo 31 da Resolução CVM 175.
Conta Vinculada	Significa a conta corrente de titularidade do Gestor, na qual ficarão retidos os valores a serem distribuídos ao Gestor a título de Taxa de Performance.
Cotas	Quaisquer cotas emitidas pela Classe, incluindo as Cotas Subclasse A, as Cotas Subclasse B, as Cotas Subclasse C e as Cotas Subclasse D, em conjunto, cujos termos e condições estão descritos no Anexo I.
Cotista Inadimplente	Significa qualquer Cotista que deixar de cumprir integralmente as suas obrigações nos termos do Regulamento, do Anexo I, do respectivo Compromisso de Investimento, do boletim de subscrição de Cotas ou do documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, observado o disposto na Cláusula F do Anexo I.
Cotistas	Os titulares das Cotas Subclasse A ou Cotas Subclasse B ou Cotas Subclasse C ou Cotas Subclasse D, indistintamente e quando referidos em conjunto.
Cotas Subclasse A	Significa quaisquer das cotas de subclasse A emitidas pela Classe, cujas características estão descritas no

	Anexo I, as quais serão objeto de Primeira Emissão de Cotas da Classe.
Cotas Subclasse B	Significa quaisquer das cotas de subclasse B emitidas pela Classe, cujas características estão descritas no Anexo I, as quais serão objeto de Primeira Emissão de Cotas da Classe.
Cotas Subclasse C	Significa quaisquer das cotas de subclasse C emitidas pela Classe, cujas características estão descritas no Anexo I.
Cotas Subclasse D	Significa quaisquer das cotas de classe D emitidas pelo Fundo, cujas características estão descritas no Anexo I.
Cotistas Subclasse A	Os titulares das Cotas Subclasse A.
Cotistas Subclasse B	Os titulares das Cotas Subclasse B.
Cotistas Subclasse C	Os titulares das Cotas Subclasse C.
Cotistas Subclasse D	Os titulares das Cotas Subclasse D.
Custodiante	Instituição contratada pelo Administrador para realizar a custódia dos Ativos da Classe.
Custos de Transação	Significa os custos incorridos pela Classe, direta ou indiretamente, para a realização do investimento e desinvestimento em uma Sociedade Investida, tais como, mas não se limitando, aos honorários de advogados, consultores, assessores financeiros, despesas com viagens, hospedagem e alimentação e demais custos especificamente incorridos de boa-fé pelo Gestor para a efetivação do investimento e/ou desinvestimento na Sociedade Investida. Para fins de esclarecimento, caso haja determinados Custos de Transação que venham a ser incorridos e não seja concluído o investimento na Sociedade em questão, tais Custos de Transação deverão ser computados como Encargos Alocáveis para os fins do cálculo do Capital e Custos Alocáveis a partir da data em que referido investimento em Sociedade não se concretizou.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.

Data de Início da Classe	Significa a data de início das atividades da Classe, a qual ocorrerá na data da primeira integralização de Cotas da Classe.
Despesas Extraordinárias	Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira da Classe, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (i) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (iii) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (iv) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (v) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (vi) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (vii) outras que venham a ser de responsabilidade da Classe como proprietário dos Imóveis.
Dia Útil	Qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.
Distribuição ou Distribuições	São os valores efetivamente distribuídos aos Cotistas, a qualquer título, incluindo os valores distribuídos a título de lucros periódicos, nos termos da Seção "C" do Anexo I do Regulamento, amortização e/ou resgates de Cotas.
Encargos Alocáveis	Significa o valor de encargos gerais incorridos pela Classe, incluindo Taxa de Administração e Taxa de Gestão (ou seja, que não se configurem como Custos de Transação da Sociedade Investida em questão ou de outras Sociedade Investida), que corresponderá à proporção do Capital Integralizado utilizado pela Classe para o investimento na Sociedade Investida em relação ao Capital Subscrito da Classe, até o mês imediatamente anterior a uma Distribuição.
Escriturador	Instituição devidamente habilitada contratada pelo Administrador para realizar a escrituração das Cotas.
Eventos de Liquidez de Sociedade Investida	Significa o efetivo recebimento, pela Classe, de recursos decorrentes da alienação, total ou parcial, da participação detida pela Classe nas Sociedade Investidas.

Formador de Mercado	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos do Regulamento.
Fundo	Significa o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP GRUPO CARNAÚBA .
Fundo DI	Significa a classe do fundo de investimento especialmente constituída para receber os recursos dos subscritores das Cotas Subclasse C a serem emitidas no âmbito de emissões da Classe, em atendimento ao Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital.
Gestor	Tem a definição constante da Cláusula A do Regulamento.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
Imóveis	Significam os 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 ou imóveis em construção, incluindo projetos de greenfield, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para o mercado imobiliário em geral, incluindo, mas não se limitando aos setores residencial, não residencial, comercial, logística, hoteleiro ou multiuso (misto), 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, sendo que, no caso de o Fundo deter diretamente o imóvel deverá realizar seu desenvolvimento pelo regime de empreitada global aprovada previamente pelo Administrador.
Instrução CVM 516	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.

Investidores Profissionais	Significam os investidores profissionais, nos termos do art. 11 da Resolução CVM 30.
Investidores Qualificados	Significam os investidores qualificados, conforme definidos pelo art. 12 da Resolução CVM 30.
Justa Causa	Tem a definição prevista no item V.6.3., da Cláusula B do Regulamento.
Lei nº 8.245/91	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Lucros Semestrais	Tem a definição prevista no item I.1., da Cláusula C, do Anexo I.
Mecanismo de <i>Clawback</i>	Significa o procedimento pelo qual o Gestor deverá, (i) caso o valor recebido a título de Taxa de Performance seja superior ao valor efetivamente devido nos termos do Anexo I, ou (ii) a rentabilidade acumulada das Cotas não atinja o Retorno Preferencial, (a) devolver à Classe os valores pagos à época ao Gestor a título de Taxa de Performance, deduzidos tributos incidentes, conforme aplicável, sem qualquer rendimento ou reajuste, e orientar o Administrador para que efetue a Distribuição de tais valores aos Cotistas, ou (b) deixar de receber valores devidos a título de Taxa de Performance em caso de ocorrer o pagamento de Resultados de Sociedade Investida, em quaisquer dos casos acima, deduzidos os tributos aplicáveis, de modo que o Gestor não receba valores além daqueles devidos a título de Taxa de Performance nos termos do Anexo I e que a rentabilidade acumulada das Cotas atinja ou seja a mais próxima possível do Retorno Preferencial. Para fins de esclarecimento, Encargos Allocáveis que não tenham sido alocados, conforme os procedimentos descritos no Regulamento, serão computados para os fins do Mecanismo de Clawback.
Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital	Significa o mecanismo por meio do qual cada Chamada de Capital destinada aos Cotistas será atendida por aqueles que subscreverem Cotas Subclasse C no âmbito de emissões da Classe, mediante o resgate, por conta e

	ordem dos Cotistas detentores de Cotas Subclasse C, das cotas por eles detidas no Fundo DI.
Oferta	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o Prazo de Duração da Classe, nos termos da Resolução CVM 160.
Patrimônio Líquido da Classe	Significa a soma algébrica da carteira da Classe, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades da Classe.
Perdas	Significam todas e quaisquer reivindicações, responsabilidades, julgamentos, despesas, perdas e danos diretos (incluindo, entre outros, os valores relativos a decisões judiciais, acordos e multas).
Pessoas Ligadas	Significa: I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
Política de Investimento	Significa a política de investimento da Classe descrita no Cláusula A, do Anexo I.
Primeira Emissão	Significa a primeira emissão de Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse B da Classe, a qual será realizada nos termos do Suplemento no Apêndice I do Anexo I.
Prospecto	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta, conforme aplicável, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
Regulamento	O regulamento do Fundo.
Rendimentos de Sociedade Investida	Significa o efetivo recebimento, pela Classe, de rendimentos, dividendos, juros sobre o capital próprio, bonificações e outros ganhos, decorrentes da titularidade de valores mobiliários de emissão das Sociedades Investidas.

Resultados dos Ativos Imobiliários	Significa os valores efetivamente recebidos pela Classe, decorrentes de eventos de liquidez dos Ativos Imobiliários, assim como os rendimentos dos Ativos Imobiliários.
Retorno Preferencial	Significa o retorno preferencial alvo da Classe, correspondente à variação do IPCA acrescida de 7,00% (sete inteiros por cento) ao ano incidente sobre os valores integralizados por cada Cotista. O Retorno Preferencial não representa e não deve ser considerado como hipótese, promessa, sugestão ou garantia de rentabilidade futura ou qualquer forma de garantia aos Cotistas da Classe.
Resolução CVM 30	Significa Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
Resolução CVM 160	Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
Resolução CVM 175	Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
Resultados de Sociedade Investida	significa os valores efetivamente recebidos pela Classe, decorrentes de Eventos de Liquidez de Sociedade Investida e Rendimentos de Sociedade Investida
Sociedade	Significa uma sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.
Sociedade Carnaúba	Significa a FLOW CITY BRASIL PARTICIPAÇÕES S.A. , inscrita no CNPJ sob o nº 41.733.455/0001-01.
Sociedade Investida	significa uma Sociedade cujas ações/quotas venham a ser adquiridas ou integralizadas pela Classe, ou que venham a ser atribuídas à Classe, incluindo a Sociedade Carnaúba.
SPE	significa uma sociedade de propósito específico.
Suplemento	É o suplemento de Cotas constante dos modelos previstos nos Apêndices do Anexo I e que contém as características das emissões de Cotas.
Taxa de Administração	Tem o significado a ela atribuído no item I, da Cláusula D do Anexo I.
Taxa de Gestão	Tem o significado a ela atribuído no item I, da Cláusula D do Anexo I.

Taxa de Distribuição Primária	Conforme aplicável, a taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de Oferta, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto da Oferta, a ser fixado a cada emissão de Cotas da Classe, de forma a arcar com os custos de distribuição, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da Oferta de Cotas na CVM, conforme aplicável, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas no Balcão B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta das Cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente (h) custos relacionados à apresentação a potenciais Investidores (roadshow); e (i) outros custos relacionados à Oferta, conforme previstos na Oferta.
Taxa de Performance	Tem o significado a ela atribuído na item IV, Cláusula D do Anexo I.
Taxa de Performance Antecipada	Tem o significado a ela atribuído na item V, Cláusula D do Anexo I.
Termo de Adesão	Significa o Termo de Ciência de Risco e Adesão à Classe a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
Valor de Mercado	Significa o valor de mercado da Classe, calculado pelo Administrador por meio da multiplicação (i) da totalidade de Cotas pelo (ii) valor de mercado das Cotas, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela Balcão B3.
Valor Justo	Significa o valor constante no último laudo de avaliação do valor justo das Sociedades, elaborado por empresa especializada indicada pelo Gestor e aprovada pelo Administrador.