

REGULAMENTO

DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP GRUPO CARNAÚBA

Datado

de

20 de julho de 2023

ÍNDICE

| | |
|---|-----------|
| CAPÍTULO 1.DEFINIÇÕES | 4 |
| CAPÍTULO 2.CARACTERÍSTICAS DO FUNDO | 4 |
| CAPÍTULO 3.PRAZO DE DURAÇÃO | 4 |
| CAPÍTULO 4.PÚBLICO-ALVO | 4 |
| CAPÍTULO 5.OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO | 5 |
| CAPÍTULO 6.PRESTADORES DE SERVIÇOS | 8 |
| CAPÍTULO 7.OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR | 10 |
| CAPÍTULO 8.VEDAÇÕES | 16 |
| CAPÍTULO 9.SUBSTITUIÇÃO E DESCRENCIAMENTO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR | 17 |
| CAPÍTULO 10. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE | 20 |
| CAPÍTULO 11. ENCARGOS DO FUNDO | 23 |
| CAPÍTULO 12. CARACTERÍSTICAS E DIREITOS DAS COTAS | 25 |
| CAPÍTULO 13. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO | 30 |
| CAPÍTULO 14. AMORTIZAÇÃO E RESGATE | 33 |
| CAPÍTULO 15. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA | 33 |
| CAPÍTULO 16. APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO | 34 |
| CAPÍTULO 17. RISCOS | 34 |
| CAPÍTULO 18. ASSEMBLEIA GERAL | 35 |
| CAPÍTULO 19. CONFLITO DE INTERESSES | 41 |
| CAPÍTULO 20. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS | 41 |
| CAPÍTULO 21. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES | 43 |
| CAPÍTULO 22. ATOS E FATOS RELEVANTES | 44 |
| CAPÍTULO 23. LIQUIDAÇÃO | 44 |
| CAPÍTULO 24. TRIBUTAÇÃO | 46 |
| CAPÍTULO 25. DISPOSIÇÕES FINAIS | 47 |
| ANEXO I – DEFINIÇÕES DO REGULAMENTO | 48 |
| ANEXO II – EXEMPLO DE PAGAMENTO E NÃO PAGAMENTO DE TAXA DE PERFORMANCE | 58 |
| ANEXO III – EXEMPLO DE DISTRIBUIÇÕES NA CONTA VINCULADA E MECANISMO DE CLAWBACK, CONFORME DISPOSTO NA CLÁUSULA 10.2.2, "I" E "III" DO REGULAMENTO DO FUNDO | 59 |
| ANEXO IV – SUPLEMENTO DAS COTAS CLASSE A E COTAS CLASSE B DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO | 60 |

| | |
|---|-----------|
| ANEXO V – MODELO DE SUPLEMENTO DAS COTAS CLASSE C DE EMISSÃO DO FUNDO | 62 |
| ANEXO VI – MODELO DE SUPLEMENTO DAS COTAS CLASSE D DE EMISSÃO DO FUNDO | 64 |

CAPÍTULO 1.DEFINIÇÕES

1.1. Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles no **Anexo I** ao presente. Além disso: (i) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento 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 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.

CAPÍTULO 2.CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

2.1. O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pelo presente Regulamento e pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2.2. Para fins do Código ANBIMA e das "*Regras e Procedimentos do Código de Administração de Recursos de Terceiros*", o Fundo é classificado como "*FII Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa*", segmento "*Híbrido*".

CAPÍTULO 3.PRAZO DE DURAÇÃO

3.1. O prazo de duração do Fundo é de 8 (oito) anos contados da primeira integralização de Cotas do Fundo, podendo ser prorrogado por até 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, conforme orientação do Gestor ("Prazo de Duração").

3.2. O Fundo terá um período de investimentos de 4 (quatro) anos contados da primeira integralização de Cotas do Fundo, podendo ser prorrogado por 1 (um) ano, conforme orientação do Gestor ("Período de Investimento"). Durante o Período de Investimentos, eventuais desinvestimentos realizados pelo Fundo poderão ser reinvestidos em Imóveis e/ou Ativos Imobiliários.

CAPÍTULO 4.PÚBLICO-ALVO

4.1. O Fundo destina-se exclusivamente a, no mínimo, Investidores Qualificados, sendo as Cotas Classe A e Cotas Classe B destinadas a Investidores Profissionais e as Cotas Classe C e Cotas Classe D destinadas a Investidores Qualificados, conforme definidos na regulamentação aplicável.

CAPÍTULO 5.OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

5.1. O Fundo 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 Ltda. (em transformação), inscrita no CNPJ sob o nº 41.733.455/0001-01 ("Sociedade Carnáúba"), sociedade do segmento imobiliário que tem como objetivo social, direta e/ou indiretamente por meio de sociedades que a Sociedade Carnáúba 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 Carnáúba (conforme definido neste Regulamento). O Fundo poderá adquirir os demais Ativos Imobiliários definidos neste Regulamento ("Política de Investimentos").

5.1.1. Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, 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.

5.2. O Fundo tem o objetivo de aplicar seu Patrimônio Líquido (i) preferencial e preponderantemente, em quotas/ações de emissão da Sociedade Carnáúba, ou em quotas/ações de emissão de Sociedades que sejam Afiliadas da Sociedade Carnáúba, e (ii) em Ativos Imobiliários, podendo ainda aplicar o remanescente do seu Patrimônio Líquido em Ativos Financeiros, observado o item 5.3 abaixo.

5.2.1. O Fundo poderá adquirir fração ou a totalidade dos Imóveis nos quais investir, inclusive através de Sociedades Investidas (incluindo a Sociedade Carnáúba), ou, ainda, desenvolvê-los em conjunto com terceiros, seja em regime de condomínio ou em sociedade.

5.2.2. O Fundo poderá adquirir, diretamente ou por meio de Sociedades Investidas (incluindo a Sociedade Carnáúba), Imóveis que estejam localizados em todo território brasileiro.

5.2.3. O Fundo poderá, conforme decisão do Gestor, inclusive por meio da Sociedade Carnáúba, realizar reformas para conservação e/ou manutenção ou benfeitorias nos Imóveis, incluindo, conforme aplicável, nos Imóveis detidos pelo Fundo por meio da Sociedade Carnáúba, com o

objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

5.2.4. O Fundo 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 do Fundo.

5.2.5. O Fundo não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

5.2.6. Não haverá limite máximo de exposição do Patrimônio Líquido do Fundo aos Ativos Imobiliários.

5.3. Durante o Prazo de Duração do Fundo, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não estiver aplicada ou investida em Ativos Imobiliários e não for objeto de distribuição de resultados, nos termos deste Regulamento, 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 5º, Artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, ainda que excedendo o limite estabelecido na cláusula 5.2 acima.

5.3.1. A aplicação da parcela do patrimônio do Fundo em Ativos Financeiros poderá ser realizada sem qualquer limitação em relação à diversificação.

5.3.2. O Fundo 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 34 da Instrução CVM nº 472/08.

5.4. 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 § 4º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08, os Imóveis deverão ser objeto de avaliação prévia pelo Administrador, Gestor ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e devidamente aprovada pelo Administrador. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia renomado a ser contratado pelo Fundo, conforme recomendação do Gestor e aprovação pelo Administrador, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

5.5. 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.

5.6. O Administrador deverá, conforme orientação do Gestor, em nome do Fundo, 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 do Fundo 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 45 da Instrução CVM nº 472/08.

5.6.1. 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.

5.6.2. O Administrador, em nome do Fundo, 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 45 da Instrução CVM nº 472/08.

5.7. O Fundo 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 do Fundo, independente do Período de Investimento.

5.8. Os recursos utilizados pelo Fundo para a realização de investimentos nos Ativos Imobiliários ou para pagamento de despesas e encargos do Fundo 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.

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

5.10. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

5.11. As aplicações no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante e/ou Escriturador, do Agente de Controladoria ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

5.12. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

5.13. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Administrador e pelo Gestor na implementação da Política de Investimento descrita neste Regulamento, de acordo com suas respectivas atribuições legais, regulamentares e contratuais, os investimentos do Fundo, 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 do Fundo, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor e/ou os demais prestadores de serviços do Fundo, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas.

CAPÍTULO 6. PRESTADORES DE SERVIÇOS

6.1. A administração do Fundo será realizada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-033, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela CVM a exercer profissionalmente a atividade de administração de carteiras valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009 (“Administrador”).

6.1.1. O Administrador será o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, nos termos da Lei nº 8.668/93 e na regulamentação aplicável.

6.1.2. O Administrador tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, 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.

6.2. A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pela **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013 ("Gestor"), observado o disposto neste Regulamento, na regulamentação aplicável e no Contrato de Gestão.

6.3. A custódia dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários e Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida pelo Custodiante, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria e escrituração de Cotas.

6.3.1. Os Ativos Financeiros e os Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, 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 BACEN ou pela CVM.

6.3.2. 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 do Fundo, 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.

6.4. A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

6.5. Os serviços de controladoria dos Ativos e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão exercidos pelo Agente de Controladoria.

6.6. Os serviços de auditoria do Fundo 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 ("Auditor Independente").

6.7. Os serviços de formador de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante orientação do Gestor, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto no artigo 31-A, §1º da Instrução CVM nº 472/08 e que é vedado ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado, caso contratado, o exercício da função de Formador de Mercado para as Cotas do Fundo.

6.7.1. A contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor do Fundo e ao consultor especializado, caso contratado, para o exercício da função de Formador de Mercado deve ser

submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

6.8. 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.

6.9. O Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, poderá contratar terceiros para prestar serviços ao Fundo, 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 do Fundo, bem como para as locações ou arrendamentos, exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis.

6.10. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo 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 do Fundo, com exceção do próprio Gestor, cuja destituição deverá ser objeto de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas.

6.11. 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 e da responsabilidade subsidiária que lhe sejam atribuídos pela regulamentação aplicável, cada prestador de serviço do Fundo é o único responsável, na prestação e execução do serviço, por descumprimento de suas obrigações perante o Fundo, e respondem exclusivamente perante o Fundo, 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 do Fundo responsáveis solidários pelo descumprimento das obrigações uns dos outros e/ou dos demais prestadores de serviço do Fundo.

CAPÍTULO 7. OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

7.1. O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, em especial aquelas previstas no artigo 32 e seguintes da Instrução CVM nº 472/08, e neste Regulamento:

- (i) celebrar os instrumentos relacionados à alienação ou à aquisição dos Ativos Imobiliários, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, observada prévia orientação do Gestor;

- (ii) adquirir, transigir e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos Imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, 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 do Fundo 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 do Fundo e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- (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 anexos à Instrução CVM nº 472/08;
- (vii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, o Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08;
- (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 Geral de Cotistas; (b) Política de Investimento do Fundo; 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 ao Fundo;
- (xi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (xii) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo 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 do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo;
- (xiii) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xiv) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto neste Regulamento;
- (xv) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, 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 do Fundo;
- (xvii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, observada recomendação e orientação do Gestor, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (xviii) representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo, observando, sempre que possível, a orientação do Gestor;
- (xix) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução nº CVM 472/08;

- (xx) transferir ao Fundo 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 do Fundo, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;
- (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 do Fundo, os seguintes serviços facultativos:
 - a) distribuição das Cotas do Fundo 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 do Fundo.

7.2. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo, nos termos do artigo 29, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 472/08.

7.3. O Gestor realizará a gestão profissional da carteira do Fundo, cabendo-lhe assessorar, recomendar e orientar o Administrador sobre os atos de gestão da carteira do Fundo, incluindo as seguintes atividades, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e assumidas no Contrato de Gestão:

- (i) identificar, selecionar, avaliar, tomar a decisão de adquirir, transigir, acompanhar, tomar a decisão de alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas

hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos Financeiros, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

- (ii) identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, recomendando e instruindo o Administrador para aquisição ou alienação, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, 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 do Fundo;
- (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 do Fundo, 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 neste Regulamento;
- (v) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (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 do Fundo), 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 do Fundo;
- (ix) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (x) orientar a condução e execução da estratégia de desinvestimento do Fundo, observado o disposto nesse 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 pelo Fundo em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- (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 o Fundo realize seus investimentos em Imóveis;
- (xvii) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução nº CVM 472/08;
- (xviii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de gestor do Fundo;
- (xix) quando entender necessário, recomendar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas;
- (xx) votar nas assembleias gerais dos Imóveis, caso seja condômino, dos Ativos Financeiros, e/ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: [https://downloads.xpi.com.br/cms/application/pdf/Pol%C3%ADtica%20de%20Exerc%C3%ADcio%20de%20Direito%20de%20Voto%20\(Proxy%20Vote\)%20PRO_XPV_001_v1.pdf](https://downloads.xpi.com.br/cms/application/pdf/Pol%C3%ADtica%20de%20Exerc%C3%ADcio%20de%20Direito%20de%20Voto%20(Proxy%20Vote)%20PRO_XPV_001_v1.pdf); 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 do Fundo.

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.

7.4. O Administrador conferirá poderes ao Gestor para que este adquira os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros previstos na Política de Investimentos, de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no Contrato de Gestão.

7.5. Não obstante as obrigações do Gestor previstas neste Regulamento, o Gestor irá estabelecer, em documento em separado, com a interveniência do Fundo, regras de governança que estabelecerão os procedimentos a serem observados pelo Gestor acerca das oportunidades de investimentos e desinvestimentos do Fundo 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 do Fundo, 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.

CAPÍTULO 8.VEDAÇÕES

8.1. É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- (i) receber depósito em suas contas correntes;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (vi) aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de Conflito de Interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, conforme o caso, entre o Fundo e os Cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor;
- (x) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (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 do Fundo; e
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

8.2. A vedação prevista no inciso "x" da Cláusula 8.1 acima não impede a aquisição, pelo Fundo, representado pelo Administrador, de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

8.4. As disposições previstas no inciso "ix" da Cláusula 8.1 acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, observada a Política de Investimentos apresentada neste Regulamento

CAPÍTULO 9.SUBSTITUIÇÃO E DESCRENCIAMENTO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

9.1. Sem prejuízo do disposto nos artigos 37 e 38 da Instrução CVM nº 472/08, o Administrador e/ou o Gestor será(ão) substituído(s) nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de renúncia ou de seu descredenciamento perante a CVM, conforme aplicável, nos termos deste Capítulo.

9.2. 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 Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser indicado pelo Administrador na respectiva convocação.

9.3. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, 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.

9.4. Caso a Assembleia Geral referida nas Cláusulas 9.2 e 9.3 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 do Fundo ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

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

9.5. O Contrato de Gestão prevê a possibilidade de rescisão pelo Gestor no caso de inadimplemento contratual. Dessa forma, em casos de inadimplemento pelo Fundo ao Contrato de Gestão, o Gestor deverá enviar notificação ao Fundo para que este sane o inadimplemento no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento de referida notificação.

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

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

9.6.2. No caso de destituição do Gestor, por Justa Causa, este deixará de fazer jus à sua remuneração imediatamente após a deliberação da Assembleia Geral do Fundo, 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 Geral do Fundo.

9.6.3. 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 Contrato de Gestão, ou da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, desde que comprovado por decisão final e irrecorrível, judicial, administrativa ou arbitral.

9.7. O Contrato de Gestão prevê que o Fundo 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 ao Fundo, 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; ou (c) de qualquer evento definido como Justa Causa, sendo resguardado ao Fundo o direito de regresso para reaver eventuais Perdas.

9.8. O Contrato de Gestão prevê que o Gestor indenizará e manterá indene o Fundo de e contra todas as Perdas incorridas pelo Fundo, contanto que: (i) essas Perdas decorram de um descumprimento do Contrato de Gestão pelo Gestor, que não seja sanado nos prazos previstos no Contrato de Gestão, 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.

9.9. A não substituição do Gestor ou do Administrador, conforme o caso: (i) em até 90 (noventa) 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 do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral, sendo certo que, no caso do item (ii) o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

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

9.11. 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 do Fundo.

9.12. No caso de renúncia do Administrador ou do Gestor, conforme o caso, estes continuarão recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que deixar de exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

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

CAPÍTULO 10. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E TAXA DE PERFORMANCE

10.1. Taxa de Administração. Durante o Prazo de Duração, o Fundo pagará a título de Taxa de Administração, que compreenderá as remunerações do Administrador, Custodiante e Gestor, o valor correspondente a **(i)** para as Cotas Classe A, 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano; **(ii)** para as Cotas Classe B, 1,75% (um inteiro e setenta e cinco décimos por cento) ao ano; e **(iii)** para as Cotas Classe C e para as Cotas Classe D, 2,00% (dois inteiros por cento) ao ano ("Taxa de Administração"), calculada sobre as seguintes bases:

- (I) durante o Período de Investimento: incidente sobre o Capital Subscrito; e
- (II) após o término do Período de Investimento: incidente sobre o Capital Integralizado, com as seguintes deduções relativas a eventos do Fundo, conforme venham a ocorrer:
 - (a) amortizações, ou seja, devoluções aos Cotistas do custo de aquisição (histórico) do investimento realizado em Ativo Imobiliário detido pelo Fundo, 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.

10.1.1. 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 de Administração após o término do Período de Investimento.

10.1.2. A Taxa de Administração será apropriada e paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês a que se referir, a partir da Data de Início do Fundo, observado o pagamento do valor mínimo mensal de R\$30.000,00 (trinta mil reais) ("Valor Mínimo Mensal da Taxa de Administração").

10.1.3. O Valor Mínimo Mensal da Taxa de Administração, será atualizado anualmente, desde a Data de Início do Fundo, pela variação do IGP-M.

10.1.4. O Capital Subscrito a ser considerado para fins de cálculo da Taxa de Administração será o do mês de referência.

10.1.5. O cálculo da Taxa de Administração levará em conta a quantidade de Dias Úteis de cada mês, e terá como base um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias.

10.1.6. A Taxa de Administração engloba os serviços prestados pelo Administrador, pelo Custodiante e pelo Gestor, tais como previstos no presente Regulamento, bem como os serviços de contabilidade e escrituração, que poderão ser prestados diretamente pelo Administrador ou subcontratados junto a terceiros.

10.1.7. Pelos serviços de escrituração das Cotas do Fundo, o Escriturador fará jus a uma remuneração correspondente a R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais, a ser acrescido na Taxa de Administração.

10.1.8. 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.

10.1.9. Nos casos de renúncia, destituição e/ou descredenciamento do Administrador, o pagamento da Taxa de Administração deverá observar o disposto na cláusula 9.12 acima.

10.1.10. A divisão da Taxa de Administração entre o Administrador e Gestor será realizada nos termos acordados entre estas no Contrato de Gestão.

10.1.11. A Taxa de Administração será devida pelo Cotista Classe A, pelo Cotista Classe B, pelo Cotista Classe C ou pelo Cotista Classe D desde a Data de Início do Fundo, ainda que a respectiva subscrição das Cotas Classe A, Cotas Classe B, Cotas Classe C ou Cotas Classe D ocorra após a Data de Início do Fundo.

10.1.12. Não será devida taxa de ingresso ou saída pelos Cotistas do Fundo.

10.2. Taxa de Performance. Por sua atuação como gestora do Fundo e sem prejuízo da Taxa de Administração, 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 do Fundo.
- (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.

10.2.1. O **Anexo II** deste Regulamento apresenta exemplos numéricos de (i) Distribuições realizadas nos termos da cláusula 10.2 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 na cláusula 9.12 acima.

10.2.2. Retenção e Liberação dos valores da Taxa de Performance. Uma vez distribuídos os valores a título de Taxa de Performance ao Gestor nos termos da cláusula 10.2 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 do Fundo;

Corresponda a 1,5 (um 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 do Fundo e quando da liquidação do Fundo, 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 na cláusula 10.2 acima, o Mecanismo de *Clawback* será acionado.

10.2.3. As situações descritas na cláusula 10.2.2. acima são exemplificadas de forma numérica na forma do **Anexo III** deste Regulamento.

10.3. Taxa de Performance Antecipada. Na hipótese de (i) destituição sem Justa Causa do Gestor; ou (ii) deliberação de fusão, liquidação, cisão ou incorporação do Fundo 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 Geral de Cotistas que aprovar a fusão, cisão ou incorporação do Fundo, em moeda corrente nacional e/ou em valores mobiliários e/ou Ativos Financeiros;

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

A = somatório de eventuais valores distribuídos a cada Cotista a título de amortização de suas Cotas desde a data de constituição do Fundo e até o 5° (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 5° (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 Geral de Cotistas.

CAPÍTULO 11. ENCARGOS DO FUNDO

11.1. Além da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

- (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;
- (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 do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis que componham o patrimônio do Fundo;
- (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo;
- (vii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do art. 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, 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 do Fundo e realização de Assembleias Gerais;
- (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 nº 516/11;
- (xi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral;
- (xii) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos pelo Fundo, se houver;
- (xiii) despesas com o registro de documentos em cartório;
- (xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (xv) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo, observado o disposto neste Regulamento.

11.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo pela Instrução CVM nº 472/08 devem correr por conta do Administrador.

11.3. Além da Taxa de Administração prevista no Capítulo 10, as despesas e encargos do Fundo 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 Classe A, Cotas Classe B, Cotas Classe C ou Cotas Classe D, serão rateadas proporcionalmente entre os Cotistas detentores de Cotas Classe A, Cotas Classe B, Cotas Classe C e Cotas Classe D, respeitando a razão entre o Capital Subscrito do Fundo e o Capital subscrito das Cotas Classe A para os Cotistas detentores de Cotas Classe A, o Capital Subscrito do Fundo e o Capital Subscrito das Cotas Classe B para os Cotistas detentores de Cotas Classe B, o Capital Subscrito do Fundo e o Capital Subscrito das Cotas Classe C para os Cotistas detentores de Cotas Classe C e o Capital Subscrito do Fundo e o Capital Subscrito das Cotas Classe D para os Cotistas detentores de Cotas Classe D.

CAPÍTULO 12. CARACTERÍSTICAS E DIREITOS DAS COTAS

12.1. O patrimônio do Fundo poderá ser representado por até 4 (quatro) classes distintas de Cotas, sendo (i) 1 (uma) classe de Cotas Classe A; (ii) 1 (uma) classe de Cotas Classe B; (iii) 1 (uma) classe de Cotas Classe C; e (iv) 1 (uma) classe de Cotas Classe D.

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

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

12.1.3. A Primeira Emissão de Cotas Classe A e Cotas Classe B do Fundo será realizada nos termos do Suplemento constante no **Anexo IV** a este Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização das Cotas Classe A e Cotas Classe B. Nos termos do artigo 15, inciso VI, da Instrução CVM nº 472/08, no âmbito da Primeira Emissão do Fundo, serão emitidas até 165.000 (cento e sessenta e cinco mil) Cotas Classe A e Cotas Classe B, em sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas Classe A e/ou de Cotas Classe B, conforme o caso, será compensada da quantidade total de Cotas Classe A e/ou de Cotas Classe 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).

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

12.1.5. As características das Cotas Classe C do Fundo serão detalhadas no respectivo Suplemento, elaborado conforme modelo constante no **Anexo V** a este Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização das Cotas Classe C.

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

12.1.7. As características das Cotas Classe D do Fundo serão detalhadas no respectivo Suplemento, elaborado conforme modelo constante no **Anexo VI** a este Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização das Cotas Classe D.

12.2. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, 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.

12.3. Os Cotistas detentores de Cotas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros, observado, em relação aos Cotistas detentores de Cotas Classe 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 Classe A e aos Cotistas detentores de Cotas Classe B, pela diferenciação no pagamento da Taxa de Administração, nos termos do capítulo 10 deste Regulamento.

12.3.1. 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 inscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

12.4. Conforme orientação prévia do Gestor, para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador poderá aprovar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral 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 do Fundo serão decididas pelo Administrador em conjunto com o Gestor.

12.4.1. 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 do Fundo e o número de Cotas

emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, 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.

12.4.2. No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos da Cláusula 12.4 acima, deverá ser assegurado (i) aos Cotistas detentores Cotas de Classe A o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, para a subscrição de novas Cotas Classe A no âmbito de novas emissões de Cotas Classe A; (ii) aos Cotistas detentores de Cotas Classe B o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, para a subscrição de novas Cotas Classe B no âmbito de novas emissões de Cotas Classe B; (iii) aos Cotistas detentores de Cotas Classe C o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, para a subscrição de novas Cotas Classe C no âmbito de novas emissões de Cotas Classe C; (iv) aos Cotistas detentores de Cotas Classe D o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, para a subscrição de novas Cotas Classe D no âmbito de novas emissões de Cotas Classe D, sendo certo que não haverá a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas do Fundo 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.

12.4.3. Observados os termos indicados no item 12.4.2 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 classe de Cotas detidas inicialmente pelo Cotista, não sendo cabível o direito de preferência em relação à subscrição de novas Cotas de classe distinta das detidas inicialmente pelo Cotista. Para os fins de esclarecimento, e a título de exemplo, não será assegurado ao Cotista detentor de Cotas Classe A o direito de preferência à subscrição de novas Cotas Classe B objeto de novas emissões e, do mesmo modo, não será assegurado ao Cotista detentor de Cotas Classe B o direito de preferência à subscrição de novas Cotas Classe A objeto de novas emissões.

12.4.4. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 12.4, acima, a Assembleia Geral: (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 do Fundo, 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 Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

12.4.5. O preço de emissão de novas Cotas emitidas conforme item 12.4.4 acima deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor.

12.4.6. No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos do item 12.4.4 acima, poderá ser assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, sendo certo que a Assembleia Geral 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 da presente Cláusula deverá também observar o disposto no item 12.4.3 acima.

12.4.7. O direito de preferência referido nos itens 12.4.2 e 12.4.6 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 ao Fundo, 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.

12.5. Observados os termos do item 12.5.1 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 Regulamento.

12.5.1. As Cotas serão distribuídas nos termos da Resolução CVM nº 160/22.

12.5.2. As importâncias recebidas na integralização de Cotas, durante o processo de distribuição, deverão ser depositadas em nome do Fundo, em instituição bancária autorizada a receber depósitos e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do fundo.

12.6. As Cotas somente poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pelo Balcão B3, observado o disposto nos itens 12.6.1. e 12.6.2. abaixo. As Cotas do Fundo poderão ser negociadas nos mercados organizados de valores mobiliários, observado que as Cotas do Fundo adquiridas no âmbito da Oferta da Primeira Emissão de Cotas Classe A e Cotas Classe B do Fundo 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.

12.6.1. Para efeitos do disposto nesta Cláusula, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

12.6.2. 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 Classe A, Cotas Classe B e Cotas Classe D subscritas e não integralizadas, aprovação prévia, por escrito, do Administrador e do Gestor.

12.6.2.1. Na hipótese prevista na alínea (ii) da cláusula 12.6.2. acima, o Cotista do Fundo que detiver Cotas Classe A, Cotas Classe B e Cotas Classe D subscritas e não integralizadas tão somente poderá negociar ou ceder, seja parcial ou integralmente, suas Cotas Classe A, Cotas Classe B e Cotas Classe D, conforme o caso, a terceiros mediante anuência prévia do Administrador e do Gestor.

12.6.2.2. 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.

12.6.2.3. 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 do Fundo 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.

12.6.2.4. 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.

12.6.2.5. O Administrador não estará obrigado a registrar qualquer transferência de Cotas que não obedeça aos procedimentos descritos neste Regulamento.

12.6.2.6. 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 o Fundo que haviam sido assumidas pelo alienante, inclusive considerando o quanto previsto no Compromisso de Investimentos e no tocante à integralização das Cotas não integralizadas.

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

CAPÍTULO 13. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

13.1. 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.

13.1.1. 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 Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; e (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento.

13.1.2. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes dos documentos de subscrição do Fundo, 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.

13.2. A integralização das Cotas do Fundo será realizada, em moeda corrente nacional, a qualquer tempo (durante o Período de Investimento), da seguinte forma: **(i)** para os Cotistas detentores de Cotas Classe A, Cotas Classe B e Cotas Classe 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 Classe 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.

13.2.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes dos documentos de subscrição do Fundo, 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.

13.2.2. Os Cotistas que subscreverem Cotas Classe C no âmbito de emissões do Fundo estarão sujeitos ao Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital, de forma que os recursos relativos à integralização das Cotas Classe C serão mantidos, desde a data da liquidação da oferta das

Cotas Classe 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 do Fundo, observada a regulamentação aplicável, este 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 Classe C.

13.2.3. Na medida em que o Administrador, conforme instruções do Gestor, identificar intenção de investimento nos ativos descritos neste Regulamento e/ou necessidade de recursos para o pagamento de despesas e encargos do Fundo, 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 no Fundo ("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.

13.2.4. As Chamadas de Capital para integralizações de Cotas ocorrerão no momento e nos montantes determinados pelo Administrador, conforme instruções do Gestor, nos termos deste 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 Classe C.

13.2.5. 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 Classe C.

13.2.6. 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 Geral, 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 inadimplimento do Cotista Inadimplente;
- (iii) deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições devidas a esse Cotista Inadimplente pelo Fundo, 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 do Fundo na data da alienação, a fim de obter recursos para pagamento dos valores devidos ao Fundo, e que os recursos obtidos com a respectiva alienação poderão ser deduzidos dos prejuízos e despesas descritos neste artigo.

13.2.7.O Cotista Inadimplente ficará constituído em mora de pleno direito, respondendo por quaisquer perdas e danos que causar ao Fundo. 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 do Fundo, 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 pelo Fundo.

13.2.8.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 Regulamento.

13.2.9.Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pelo Administrador ou pelo Fundo 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.

13.2.10. 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.

13.3. 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.

CAPÍTULO 14. AMORTIZAÇÃO E RESGATE

14.1. 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 do Fundo em Ativos Imobiliários e/ou Imóveis.

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

14.3. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução nº CVM 472/08, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

14.4. 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.

CAPÍTULO 15. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

15.1. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão de exclusiva responsabilidade do Administrador, e serão adquiridos pelo Administrador, em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo 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 do Fundo, observados os termos deste Regulamento, e, conforme o caso, a recomendação do Gestor e obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral.

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

15.3. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, 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.

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

CAPÍTULO 16. APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

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

16.2. A apuração do valor dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários, integrantes da carteira do Fundo, 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.

16.3. 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.

16.4. No caso de Imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, 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 pelo Fundo.

16.5. Após o reconhecimento inicial, os Imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/11, 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.

16.6. Caberá ao Administrador em conjunto com o Gestor, às expensas do Fundo, providenciar o laudo de avaliação especificado na Cláusula acima.

CAPÍTULO 17. RISCOS

17.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo, bem como seus

investimentos e aplicações, conforme descritos no Prospecto do Fundo, conforme o caso, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da Instrução CVM nº 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

17.2. Em adição aos riscos indicados na cláusula 17.1. acima, o Fundo e os Cotistas estão ainda submetidos ao "*Risco relacionado à destituição sem Justa Causa do Gestor*". Neste sentido, conforme previsto na cláusula 10.3 deste Regulamento, 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 efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais, impactando negativamente o retorno esperado dos Cotistas.

CAPÍTULO 18. ASSEMBLEIA GERAL

18.1. Sem prejuízo das disposições previstas na Instrução CVM nº 472/08 e neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras do Fundo apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do Regulamento, ressalvado o disposto na Cláusula 18.1.2 abaixo e no artigo 17-A da Instrução CVM nº 472/08;
- (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 do Fundo;
- (vii) dissolução e liquidação do Fundo, de forma diferente daquela prevista neste Regulamento;
- (viii) a 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 do Fundo, 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 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM nº 472/08;

- (xii) alteração do Prazo de Duração do Fundo ou do Período de Investimento, ressalvadas as prorrogações permitidas nos termos deste Regulamento; e
- (xiii) alterações na Taxa de Administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

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

18.1.2.O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, 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 do Fundo 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 do Fundo, 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 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.

18.2. A convocação da Assembleia Geral 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 e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

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

18.2.2.Para efeito do disposto na Cláusula acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral 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.

18.3. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral 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.

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

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

18.5. O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais 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.

18.6. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata a Cláusula 18.5 acima são, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d" da Instrução CVM nº 472/08, sendo que as informações referidas no artigo 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

18.7. Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata a Cláusula 18.5 acima incluem:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

18.8. A Assembleia Geral 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.

18.9. A Assembleia Geral 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 do Fundo, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, inciso I da Instrução CVM nº 472/08. 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 Geral de Cotistas.

18.9.1. 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 Gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e
- (ii) as Assembleias Gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

18.10. 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.

18.10.1. As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (iv), (vi), (vii), (ix), (xi) e (xiii) da Cláusula 18.1 acima, dependerão de aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes, em Assembleia Geral de Cotistas, e que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

18.10.2. Os percentuais de que trata a Cláusula 18.10.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, 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.

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

18.12. 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 do Fundo, 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.

18.12.1. Ao receber a solicitação de que trata a Cláusula 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.

18.12.2. Nas hipóteses de solicitação de procuração, conforme previsto nesta Cláusula, 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.

18.12.3. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome dos Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

18.13. Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- (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 do Fundo; e
- (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

18.13.1. Não se aplica a vedação prevista nesta Cláusula quando:

- (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas na Cláusula 18.13 acima;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral 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 § 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

18.14. Por ocasião da Assembleia Geral 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 do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

18.14.1. O pedido de que trata a Cláusula acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

18.14.2. O percentual de que trata a Cláusula acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

18.15. A Assembleia Geral 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 26-A da Instrução CVM nº 472/08.

18.15.1. 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 o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; e
- (ii) 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

18.15.2. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, permitida a reeleição. O representante dos Cotistas não fará jus a qualquer remuneração.

18.15.3. Somente poderá exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08:

- (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 do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- (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.

18.15.4. 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.

CAPÍTULO 19. CONFLITO DE INTERESSES

19.1. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

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

CAPÍTULO 20. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

20.1. O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral, 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.

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

20.3. 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 pelo Fundo, 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 na Cláusula 20.1 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 Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

20.3.1. Observada a obrigação estabelecida nos termos da Cláusula 20.1 acima, o Gestor poderá orientar o Administrador a reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

20.3.2. O percentual mínimo a que se refere a Cláusula 20.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

20.3.3. Farão jus aos rendimentos de que trata a Cláusula 20.1 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.

20.4. Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos Imóveis integrantes de sua carteira.

20.5. 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 do Fundo, poderá orientar o Administrador para reter até 5% (cinco por cento) dos lucros acumulados e apurados semestralmente pelo Fundo.

20.6. Observado o disposto nos itens 20.1 e 20.3 e em havendo mais de uma classe de Cotas a apuração de resultados deverá ser proporcionalmente rateada entre os Cotistas detentores de Cotas Classe A, os Cotistas detentores de Cotas Classe B, os Cotistas detentores de Cotas Classe C e os Cotistas detentores de Cotas Classe D, conforme o caso, respeitando (i) a razão entre o Capital Integralizado do Fundo e o Capital integralizado das Cotas Classe A para os Cotistas detentores de Cotas Classe A, o Capital Integralizado do Fundo e o Capital integralizado das Cotas Classe B para os Cotistas detentores de Cotas Classe B, o Capital Integralizado do Fundo e o Capital integralizado das Cotas Classe C para os Cotistas detentores de Cotas Classe C e a razão entre o Capital Integralizado do Fundo e o Capital integralizado das Cotas Classe D para os Cotistas detentores de Cotas Classe D; e (ii) a metodologia de cálculo da taxa de performance para as Cotas.

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

20.7.1. 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.

20.7.2. Após a primeira data de integralização de Cotas, a reserva de caixa deverá ser recomposta mensalmente através da retenção do resultado líquido mensal do Fundo, apurado segundo regime de caixa, observados os percentuais mínimos de distribuição de rendimentos estabelecidos neste Regulamento, em especial o disposto na Cláusula 20.1 acima.

20.8. Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo 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 Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros.

20.8.1. Caso a Assembleia Geral prevista na Cláusula 20.8 acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Imóveis, demais Ativos Imobiliários do Fundo, 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 do Fundo não ser suficiente para pagamento das despesas ordinárias e Despesas Extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

20.9. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, 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 do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo.

CAPÍTULO 21. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

21.1. O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM nº 472/08, nos prazos previstos na referida Instrução.

21.1.1. A divulgação de informações referidas neste Regulamento e na Instrução CVM nº 472/08 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.

21.2. Para fins do disposto neste Regulamento, 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 Gerais de Cotistas e realização de procedimentos de consulta formal.

21.3. 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 do Fundo, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

CAPÍTULO 22. ATOS E FATOS RELEVANTES

22.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos meios indicados neste Regulamento.

22.1.1. 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.

CAPÍTULO 23. LIQUIDAÇÃO

23.1. 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 Geral de Cotistas, sendo essa a única hipótese de liquidação antecipada do Fundo.

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

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

23.4. 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.

23.5. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos na Cláusula 23.4 acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota.

23.6. Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas que tratar sobre a liquidação do Fundo não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, 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 o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista nesta Cláusula serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) o Administrador deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste 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.

23.7. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, 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 do Fundo.

23.8. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo 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.

23.9. Após a partilha de que tratam os itens acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador, o Gestor e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo 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 pelo Fundo.

23.10. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, 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 do Fundo, quando for o caso; e (b) comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo; e

- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

CAPÍTULO 24. TRIBUTAÇÃO

24.1. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, sendo possível a subscrição da integralidade das cotas por um único investidor. Entretanto, caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99.

24.2. 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 (i) o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) 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; e (iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

24.2.1. 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.

24.2.2. 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.

24.3. O Administrador e o Gestor não serão responsáveis, assim como não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas, para evitar os

impactos tributários mencionados na Cláusulas 24.1 e 24.2 acima, ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

CAPÍTULO 25. DISPOSIÇÕES FINAIS

25.1. 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.

25.2. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM nº 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

25.3. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 20 de julho de 2023.

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

ANEXO I – DEFINIÇÕES DO REGULAMENTO

| | |
|---|---|
| Administrador | Tem a definição constante da Cláusula 6.1 do Regulamento. |
| Afiladas da Sociedade Carnáúba | Com relação à Sociedade Carnáúba, significam: (i) sociedades que a Sociedade Carnáúba 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 Carnáúba, ou (v) sociedades coligadas à Sociedade Carnáúba. |
| Agente de Controladoria | Instituição devidamente habilitada e contratada pelo Administrador para realizar os serviços de controladoria dos Ativos do Fundo. |
| ANBIMA | Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA. |
| Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas | Assembleia Geral de Cotistas do Fundo. |
| Ativos Financeiros | Significam: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo 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 do Fundo; (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 do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08, 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 | Tem a definição constante da Cláusula 6.6 do Regulamento. |
| BACEN | Banco Central do Brasil. |
| Balcão B3 | B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3. |
| Capital Autorizado | Tem a definição constante da Cláusula 12.4 do Regulamento. |
| Capital Comprometido | Significa a parcela do Capital Subscrito alocada em Ativos Imobiliários e/ou em Imóveis e sobre os recursos em relação aos quais o Fundo 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 pelo Fundo 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 no Fundo. |
| 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 do Fundo, 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 no Fundo para (i) a realização de investimentos em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento; e/ou (ii) o pagamento de despesas e encargos do Fundo. |
| Compromisso(s) de Investimento | Significa cada " <i>Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Integralização de Cotas e Outras Avenças</i> ", 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 34 da Instrução CVM nº 472/08. |
| 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. |
| Contrato de Gestão | Significa o " <i>Contrato de Prestação de Serviços de Gestão da Carteira do Fundo de Investimento Imobiliário XP Grupo Carnaúba</i> ", por meio do qual o Fundo contrata o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos pelo Fundo. |
| Cotas | Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, incluindo as Cotas Classe A, as Cotas Classe B, as Cotas Classe C e as Cotas Classe D, em conjunto, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento. |
| Cotas Classe A | Significa quaisquer das cotas de classe A emitidas pelo Fundo, cujas características estão descritas neste Regulamento, as quais serão objeto de Primeira Emissão de Cotas do Fundo. |
| Cotas Classe B | Significa quaisquer das cotas de classe B emitidas pelo Fundo, cujas características estão descritas neste Regulamento, as quais serão objeto de Primeira Emissão de Cotas do Fundo. |
| Cotas Classe C | Significa quaisquer das cotas de classe C emitidas pelo Fundo, cujas características estão descritas neste Regulamento. |
| Cotas Classe D | Significa quaisquer das cotas de classe D emitidas pelo Fundo, cujas características estão descritas neste Regulamento. |
| Cotista Inadimplente | Significa qualquer Cotista que deixar de cumprir integralmente as suas obrigações nos termos deste Regulamento, 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 no Capítulo 13 deste Regulamento.

| | |
|---------------------------------|---|
| Cotistas | Os titulares das Cotas Classe A ou Cotas Classe B ou Cotas Classe C ou Cotas Classe D, indistintamente e quando referidos em conjunto. |
| Cotistas Classe A | Os titulares das Cotas Classe A. |
| Cotistas Classe B | Os titulares das Cotas Classe B. |
| Cotistas Classe C | Os titulares das Cotas Classe C. |
| Cotistas Classe D | Os titulares das Cotas Classe D. |
| Custodiante | Instituição contratada pelo Administrador para realizar a custódia dos Ativos do Fundo. |
| Custos de Transação | Significa os custos incorridos pelo Fundo, 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 do Fundo | Significa a data de início das atividades do Fundo, a qual ocorrerá na data da primeira integralização de Cotas do Fundo. |
| Despesas Extraordinárias | Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, 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 do Fundo 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 do Capítulo 20, amortização e/ou resgates de Cotas.

Encargos Allocáveis

Significa o valor de encargos gerais incorridos pelo Fundo, incluindo Taxa de Administração (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 pelo Fundo para o investimento na Sociedade Investida em relação ao Capital Subscrito do Fundo, 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, pelo Fundo, de recursos decorrentes da alienação, total ou parcial, da participação detida pelo Fundo 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 deste Regulamento.

Fundo

Significa o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP GRUPO CARNAÚBA**.

Fundo DI

significa o fundo de investimento especialmente constituído para receber os recursos dos subscritores das Cotas Classe C a serem emitidas no

âmbito de emissões do Fundo, em atendimento ao Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital.

| | |
|-----------------------------------|---|
| Gestor | Tem a definição constante da Cláusula 6.2 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 <i>greenfield</i> , 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 " <i>built to suit</i> " ou " <i>sale and leaseback</i> " 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. |
| Investidores Profissionais | Significam os investidores profissionais, nos termos do art. 11 da Resolução CVM nº 30/21. |
| Investidores Qualificados | Significam os investidores qualificados, conforme definidos pelo art. 12 da Resolução CVM nº 30/21. |
| Instrução CVM nº 472/08 | Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada e, a partir da sua entrada em vigor, a Resolução CVM nº 175/22. |
| Instrução CVM nº 516/11 | Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada. |
| Instrução CVM nº 555/14 | Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada e, a partir da sua entrada em vigor, a Resolução CVM nº 175/22. |

| | |
|---|--|
| Justa Causa | Tem a definição prevista na Cláusula 9.6.3 deste 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 na Cláusula 20.1 deste Regulamento. |
| Mecanismo de Clawback | 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 deste Regulamento, ou (ii) a rentabilidade acumulada das Cotas não atinja o Retorno Preferencial, (a) devolver ao Fundo 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 deste Regulamento e que a rentabilidade acumulada das Cotas atinja ou seja a mais próxima possível do Retorno Preferencial. Para fins de esclarecimento, Encargos Alocáveis que não tenham sido alocados, conforme os procedimentos descritos no Regulamento, serão computados para os fins do Mecanismo de <i>Clawback</i> . |
| 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 Classe C no âmbito de emissões do Fundo, mediante o resgate, por conta e ordem dos Cotistas detentores de Cotas Classe C, das cotas por eles detidas no Fundo DI. |
| Oferta | Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o Prazo de Duração do Fundo, nos termos da Resolução CVM nº 160/22. |
| Patrimônio Líquido do Fundo | Significa a soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo. |

| | |
|---|--|
| 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 do Fundo descrita no Capítulo 5 deste Regulamento. |
| Primeira Emissão | Significa a primeira emissão de Cotas Classe A e Cotas Classe B do Fundo, a qual será realizada nos termos do Suplemento no Anexo IV deste Regulamento. |
| Prospecto | Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta, conforme aplicável, elaborado nos termos da regulamentação aplicável. |
| Regulamento | O presente regulamento do Fundo. |
| Rendimentos de Sociedade Investida | Significa o efetivo recebimento, pelo Fundo, 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 pelo Fundo, decorrentes de eventos de liquidez dos Ativos Imobiliários, assim como os rendimentos dos Ativos Imobiliários. |

| | |
|--|---|
| Retorno Preferencial | <p>Significa o retorno preferencial alvo do Fundo, correspondente à variação do IPCA acrescida de 7,00% (sete inteiros por cento) ao ano incidente sobre os valores integralizados por cada Cotista.</p> <p>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 do Fundo.</p> |
| Resolução CVM nº 30/21 | <p>Significa Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.</p> |
| Resolução CVM nº 160/22 | <p>Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.</p> |
| Resolução CVM nº 175/22 | <p>Resolução CVM nº 160, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.</p> |
| Resultados de Sociedade Investida | <p>significa os valores efetivamente recebidos pelo Fundo, decorrentes de Eventos de Liquidez de Sociedade Investida e Rendimentos de Sociedade Investida.</p> |
| Sociedade | <p>Significa uma sociedade cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.</p> |
| Sociedade Carnáuba | <p>Significa a FLOW CITY BRASIL PARTICIPAÇÕES LTDA. (em transformação), inscrita no CNPJ sob o nº 41.733.455/0001-01.</p> |
| Sociedade Investida | <p>significa uma Sociedade cujas ações/quotas venham a ser adquiridas ou integralizadas pelo Fundo, ou que venham a ser atribuídas ao Fundo, incluindo a Sociedade Carnáuba.</p> |
| SPE | <p>significa uma sociedade de propósito específico.</p> |
| Suplemento | <p>É o suplemento de Cotas constante dos modelos previstos nos anexos deste Regulamento e que contém as características das emissões de Cotas.</p> |
| Taxa de Administração | <p>Tem o significado a ela atribuído na Cláusula 10.1 deste Regulamento.</p> |
| Taxa de Distribuição Primária | <p>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</p> |

emissão de Cotas do Fundo, 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 Cláusula 10.2 deste Regulamento. |
| Taxa de Performance Antecipada | Tem o significado a ela atribuído na Cláusula 10.3 deste Regulamento. |
| Termo de Adesão | Significa o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas. |
| Valor de Mercado | Significa o valor de mercado do Fundo, 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. |

ANEXO II – 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 o Fundo | 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 |
| | $M = K - L$ | Excedente após devolver o Retorno Preferencial Como o excedente 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. | 125,144,405.22 |
| | $N = I - A - L$ | 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 |

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 do Fundo.

| | | |
|---------------------|---|----------------|
| $S = R * (y)$ | 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% e | 50% |
| | $J = F + G$ | Amortização de Capital e Resultado de Ativo Imobiliário pa | 250,000,000.00 |
| | | Como $J > H$, a Taxa de Performance é devida. | |
| | A | Devolução do Capital Integralizado | 165,000,000.00 |
| | $K = J - A$ | Excendente após Devolução do Capital Integralizado | 85,000,000.00 |
| | $L = \text{Mínimo}(H - A; K)$ | Devolução do Retorno Preferencial até o limite do Excendente 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% |

* 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.

ANEXO III – EXEMPLO DE DISTRIBUIÇÕES NA CONTA VINCULADA E MECANISMO DE CLAWBACK, CONFORME DISPOSTO NA CLÁUSULA 10.2.2, "I" E "III" DO REGULAMENTO DO FUNDO

| Momento intermediário | | |
|--|---|-----------------------------------|
| <i>(qualquer momento entre (i) início do Período de Investimentos e (ii) final do Prazo de Duração do Fundo)</i> | | |
| Referência | Conceito | Valores (para fins de exemplo) |
| A | Capital Subscrito | R\$ 100,000,000 |
| B | Capital Integralizado <i>(até o momento)</i> | R\$ 80,000,000 |
| C | Retorno Preferencial <i>(em R\$, até o momento)</i> | R\$ 6,000,000 |
| D | Distribuições <i>(até o momento)</i> | 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 <i>(em R\$)</i> | 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 - com Clawback | | |
|--|---|-----------------------------------|
| Referência | Conceito | Valores (para fins de exemplo) |
| G | Capital Integralizado | R\$ 95,000,000 |
| H | Retorno Preferencial <i>(em R\$)</i> | 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 | | |
|--|--|-----------------------------------|
| <i>(qualquer momento entre (i) início do Período de Investimentos e (ii) final do Prazo de Duração do Fundo)</i> | | |
| Referência | Conceito | Valores (para fins de exemplo) |
| A | Capital Subscrito | R\$ 100,000,000 |
| B | Capital Integralizado <i>(até o momento)</i> | R\$ 80,000,000 |
| C | Retorno Preferencial <i>(em R\$, até o momento)</i> | R\$ 6,000,000 |
| D | Distribuições <i>(até o momento)</i> | R\$ 52,000,000 |
| E | Valor Justo dos Ativos Imobiliários <i>(até o momento)</i> | 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 <i>(até 50%)</i> | 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 <i>(em R\$)</i> | 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 <i>(em R\$)</i> | 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 ao Fundo | | |
| P = H-O | Saldo da Taxa de Performance retornado ao Fundo ao final do Prazo de Duração (Mecanismo de Clawback acionado) | R\$ 400,000 |

ANEXO IV – SUPLEMENTO DAS COTAS CLASSE A E COTAS CLASSE B DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO

| | |
|--|---|
| Classe 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 Classe A e Cotas Classe B, podendo tal valor estar alocado em qualquer proporção entre as Cotas Classe A e as Cotas Classe B em razão do Sistema de Vasos Comunicantes. |
| Quantidade de Cotas Classe A e Cotas Classe B a serem emitidas: | Inicialmente, 165.000 (cento e sessenta e cinco mil) cotas classe A (" <u>Cotas Classe A</u> ") e cotas classe B (" <u>Cotas Classe B</u> "), em sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas Classe A e/ou de Cotas Classe B, conforme o caso, será compensada da quantidade total de Cotas Classe A e/ou de Cotas Classe B (" <u>Sistema de Vasos Comunicantes</u> "). |
| Forma de Distribuição das Cotas Classe A e Cotas Classe B: | Oferta nos termos da Resolução CVM nº 160/22. |
| Lote Adicional de Cotas Classe A e Cotas Classe B: | Até 25%, isto é, até 41.250 (quarenta e uma mil e duzentas e cinquenta) Cotas Classe A e Cotas Classe B, observado que a opção de Lote Adicional poderá ser exercida mediante a emissão de Cotas Classe A ou Cotas Classe B, considerando o Sistema de Vasos Comunicantes. |
| Valor Unitário das Cotas Classe A e Cotas Classe B: | R\$ 1.000,00 (mil reais) (" <u>Preço de Emissão</u> "). |
| Preço de Subscrição das Cotas Classe A e Cotas Classe 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 Classe A e Cotas Classe B, podendo tal valor estar alocado em qualquer proporção entre as Cotas Classe A e as Cotas Classe 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 Classe A, correspondente a 10.000 (dez mil) Cotas Classe A, e (ii) R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) no caso das Cotas Classe B, correspondente a 300 (trezentas) Cotas Classe B. |
| Número de Classes e Séries: | Cotas Classe A e Cotas Classe B de série única. |
| Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas Classe A e Cotas Classe 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 nº 30, de 11 de maio de 2021. |
| Período de Colocação: | Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, as Cotas Classe A e Cotas Classe B deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da oferta das Cotas Classe A e Cotas Classe B. |
| Negociação e Custódia das Cotas Classe A e Cotas Classe B: | As Cotas Classe A e Cotas Classe B não serão admitidas à negociação em bolsa de valores, no entanto, poderão ser depositadas para negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos operacionalizado pelo Balcão B3. |
| Coordenador Líder: | XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. |

ANEXO V – MODELO DE SUPLEMENTO DAS COTAS CLASSE C DE EMISSÃO DO FUNDO

| | |
|---|--|
| Classe das Cotas: | C |
| Montante Inicial: | Até R\$ [•] ([•]). |
| Quantidade de Cotas Classe C a serem emitidas: | Até [•] ([•]) Cotas Classe C. |
| Forma de Distribuição das Cotas Classe B: | Oferta nos termos da Resolução CVM nº 160/22. |
| Lote Adicional de Cotas Classe C: | Até [•]%, isto é, até [•] ([•]) Cotas Classe C. |
| Valor Unitário das Cotas Classe C: | R\$ [•] ([•]). |
| Preço de Subscrição das Cotas Classe C: | R\$ [•] ([•]). |
| Distribuição Parcial e Montante Mínimo: | [•] ([•]) Cotas Classe C, que representam R\$ [•] ([•]). |
| Montante Mínimo por investidor: | [•] ([•]) Cotas Classe C equivalente a R\$[•] ([•]), considerando o Preço de Emissão. |
| Número de Classes e Séries: | Cotas Classe C de série única. |
| Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas Classe C: | Via MDA operacionalizado pelo Balcão B3, por meio de Chamadas de Capital realizadas pelo Administrador do Fundo, 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 art. 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021. |
| Período de Colocação: | Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, as Cotas Classe C deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta das Cotas Classe C. |

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

ANEXO VI – MODELO DE SUPLEMENTO DAS COTAS CLASSE D DE EMISSÃO DO FUNDO

| | |
|---|--|
| Classe das Cotas: | D |
| Montante Inicial: | Até R\$ [•] ([•]). |
| Quantidade de Cotas Classe D a serem emitidas: | Até [•] ([•]). |
| Forma de Distribuição das Cotas Classe D: | Oferta nos termos da Resolução CVM nº 160/22. |
| Lote Adicional de Cotas Classe D: | Até [•]%, isto é, até [•] ([•]) Cotas Classe D. |
| Valor Unitário das Cotas Classe D: | R\$ [•] ([•]). |
| Preço de Subscrição das Cotas Classe D: | R\$ [•] ([•]). |
| Distribuição Parcial e Montante Mínimo: | [•] ([•]) Cotas Classe D, que representam R\$ [•] ([•]). |
| Montante Mínimo por investidor: | [•] ([•]) Cotas Classe D equivalente a R\$ [•] ([•]), considerando o Preço de Emissão. |
| Número de Classes e Séries: | Cotas Classe D de série única. |
| Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas Classe D: | 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 [Qualificados/Profissionais], conforme definidos pelo art. [11/12] da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021. |
| Período de Colocação: | Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, as Cotas Classe D deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta das Cotas Classe D. |

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