

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO XP HABITAT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular, a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 10.460, expedido em 26 de junho de 2009 (“Administradora”), **RESOLVE**:

- 1.** Constituir um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), que se denominará **XP HABITAT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, cujo objetivo consistirá em proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, conforme a política de investimentos definida no Capítulo VIII do regulamento do Fundo (“Regulamento”).
- 2.** Aceitar desempenhar as funções de instituição administradora, na forma do Regulamento, neste ato promulgado, indicando como responsável pela administração do Fundo, o Sr. Lizandro Sommer Arnoni, como diretor da Administradora responsável pelas operações do Fundo, designado para responder civil e criminalmente pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas, nos termos do Regulamento.
- 3.** Aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do anexo ao presente instrumento, o qual faz parte integrante do presente instrumento.
- 4.** Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo artigo 4º da Instrução CVM 472, bem como a constituição e o início de funcionamento do Fundo.
- 5.** Aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo (“Cotas”), composta por, inicialmente, 30.000.000 (trinta milhões) de Cotas, com valor nominal unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) cada, perfazendo o montante total de, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“Primeira Emissão”), a qual será objeto de oferta pública de distribuição, em regime de melhores esforços de colocação, sob o rito de registro ordinário de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), da Instrução CVM 472, do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”), com as características principais descritas no Suplemento anexo ao Regulamento.

6. Aprovar a contratação, nos termos da Instrução CVM 472, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:

- a. Escriturador/Custodiante: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade empresária com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, para prestar os serviços de custódia, controladoria, tesouraria e escrituração das cotas do Fundo; e
- b. Gestora: **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade empresária, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, parte, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013.

7. Aprovar a contratação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, para intermediar a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, na qualidade de instituição distribuidora líder.

O presente Instrumento Particular de Constituição do Fundo, assim como o Regulamento, está dispensado de registro em cartório de registro de títulos e documentos, em conformidade com o disposto na Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, sendo devidamente registrados junto à CVM.

Rio de Janeiro, 19 de abril de 2023.

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

Nome: Lizandro Arnoni
Cargo: Diretor

Nome: Renata Rugna Vaqueiro
Cargo: Procuradora

**ANEXO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO XP HABITAT
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

REGULAMENTO

REGULAMENTO DO XP HABITAT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º. O **XP HABITAT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, observado o Prazo para Migração, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668 e disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º. Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, os significados a seguir serão utilizados para as definições indicadas abaixo, sem prejuízo das demais definições e respectivos significados previstos ao longo deste Regulamento:

“**Administrador**”: significa a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 10.460, expedido em 26 de junho de 2009, ou quem venha a substituí-lo.

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

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

“**Ativos**”: significa os Ativos Alvo, os Ativos de Liquidez e os Outros Ativos, quando considerados em conjunto.

“**Ativos Alvo**”: significa os CRI emitidos por Securitizadoras Qualificadas, a serem adquiridos pelo Fundo a critério da Gestora, observados os Critérios de Elegibilidade e o Limite de Concentração.

“**Ativos de Liquidez**”: são os seguintes ativos financeiros:

- (i) cotas de outros FII;
- (ii) letras hipotecárias (LH) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas;
- (iii) letras de crédito imobiliário (LCI) emitidas por Instituições Financeiras Autorizadas;
- (iv) letras imobiliárias garantidas (LIG) que possuam, no momento de sua aquisição, classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a “A-” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s;

- (v) cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, regulados pela Instrução CVM 555, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472 e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título;
- (vi) títulos de emissão do BACEN;
- (vii) CRI lastreados em créditos imobiliários originados a partir de imóveis corporativos, desde que possuam, cumulativamente, no momento de sua aquisição: (a) classificação de risco (*rating*), em escala nacional, igual ou superior a “A+” ou equivalente, atribuída pela Standard&Poors, Fitch ou Moody’s; (b) valor do saldo devedor do crédito em relação ao valor de avaliação do imóvel (*Loan To Value*) máximo de 70% (setenta por cento);
- (viii) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB); e
- (ix) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais.

“Auditor Independente”: significa a sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente do Fundo.

“BACEN”: significa o Banco Central do Brasil.

“Balcão B3”: significa o mercado de balcão da B3;

“B3”: significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.

“Capital Autorizado”: tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 38º deste Regulamento.

“CNPJ”: significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.

“Código ANBIMA”: significa o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros atualmente vigente.

“Código Civil Brasileiro”: significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

“Contrato de Gestão”: significa o contrato de gestão celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e a Gestora.

“Cotas”: significa as cotas de emissão do Fundo, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio.

“Cotistas”: significa os titulares das Cotas de emissão do Fundo.

“CRI”: significa os certificados de recebíveis imobiliários, emitidos na forma de títulos de crédito nominativos, escriturais e transferíveis, lastreados em créditos imobiliários, conforme previstos na Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.

“Crítérios de Elegibilidade”: tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 16º, parágrafo 1º, deste Regulamento.

“Custodiante”: significa um terceiro, devidamente habilitado, para prestação de serviços de custódia a ser contratado pelo Administrador, o qual prestará, ainda, os serviços de tesouraria, controle e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

“CVM”: significa a Comissão de Valores Mobiliários.

“Data de Apuração da Performance”: tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 52º, deste Regulamento.

“Data de Pagamento da Performance” tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 52º, deste Regulamento.

“Dia Útil”: significa qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais na República Federativa do Brasil.

“Distribuição de Rendimentos”: tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 52º, parágrafo 1º, deste Regulamento.

“Escriturador”: significa um terceiro, devidamente habilitado para prestação de serviços de escrituração das Cotas, a ser contratado pelo Administrador.

“FII”: significa fundo de investimento imobiliário.

“Fundo”: significa o **XP HABITAT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**.

“Gestora”: significa a **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade empresária, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, parte, Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013.

“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, lotes ou imóveis em construção, incluindo projetos de greenfield, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para uso para quaisquer modalidades de uso, incluindo, sem limitação,

residencial, comercial, logístico, industrial, centro de distribuições e/ou galpões, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, para desenvolvimento e construção e/ou posterior alienação, locação, inclusive, sem limitação, por meio de contrato na modalidade “built to suit” ou “sale and leaseback” na forma do Artigo 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, ou outras formas de negócio previstas na regulamentação aplicável.

“Instituições Financeiras Autorizadas”: são as 8 (oito) instituições financeiras com maior valor de ativos, conforme divulgado pelo BACEN, a ser verificado na data de aquisição e/ou subscrição do respectivo Ativo pelo Fundo.

“Instrução CVM 472”: significa a Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada e, a partir da sua entrada em vigor, a Resolução CVM 175.

“Instrução CVM 555”: significa a Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada e, a partir da sua entrada em vigor, a Resolução CVM 175.

“IPCA”: significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

“Laudo de Avaliação”: significa o laudo de avaliação que será elaborado por empresa especializada e independente responsável, nas situações expressamente previstas na Instrução CVM 472.

“Lei nº 8.668”: significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos fundos de investimento imobiliário e dá outras providências.

“Limite de Concentração”: tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 16º, parágrafo 2º, deste Regulamento.

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

“Oferta”: Toda e qualquer oferta pública de distribuição das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Resolução CVM 160.

“Outros Ativos”: significam (i) os Imóveis ou frações ideais de Imóveis; (ii) direitos de participação em empreendimentos imobiliários visando futuro resultado de venda ou locação; (iii) cotas ou ações de sociedades cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FII; (iv) direitos reais sobre Imóveis; (v) cotas de fundos de investimento em participação (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimentos em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção

civil ou no mercado imobiliário; (vi) cotas de fundos de investimento de direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; e/ou (vii) os CRI, que deverão observar os seguintes critérios: (a) respeitar os Limites de Concentração previstos no Artigo 16º, parágrafo 2º, deste Regulamento; (b) ter sido emitido por uma Securitizadora Qualificada; (c) a liquidação das operações deverá ocorrer em instituições autorizadas pelo BACEN/CVM; e (d) tenha sido estabelecido ao CRI um regime fiduciário por um agente fiduciário independente, observado que (1) tais Outros Ativos deverão estar limitados a 30% (trinta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo; e (2) os Outros Ativos mencionados nos itens (i) a (iv) acima deverão estar limitados a 25% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

“Patrimônio Líquido”: significa o patrimônio líquido do Fundo, correspondente ao valor em Reais resultante da diferença entre o total do ativo realizável e do passivo exigível.

“Política de Investimento”: significa a política de investimento adotada pelo Fundo de que trata o Capítulo VIII deste Regulamento.

“Prazo de Duração do Fundo”: significa o prazo indeterminado de duração do Fundo.

“Prazo para Migração”: tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 35º, parágrafo 11º, deste Regulamento.

“Primeira Emissão”: tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 35º, parágrafo 2º, deste Regulamento.

“Prospecto”: Cada prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável, conforme o caso.

“Regulamento”: significa o presente regulamento do Fundo.

“Representante(s) dos Cotistas”: significa um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do Artigo 25 da Instrução CVM 472.

“Reserva de Contingência”: tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 52º, parágrafo 6º, deste Regulamento.

“Resolução CVM 160”: significa a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.

“Resolução CVM 175”: significa a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.

“Securitizadoras Qualificadas”: significa as emissoras dos CRI que, cumulativamente, atendam aos

seguintes critérios: (i) estejam devidamente habilitadas perante a CVM, nos termos da regulamentação em vigor aplicável; (ii) ter a reputação ilibada; e (iii) dispor de regras e procedimentos internos devidamente formalizadas.

“Taxa de Administração”: tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 8º deste Regulamento.

“Taxa de Distribuição Primária”: tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 9º, parágrafo 5º, deste Regulamento.

“Taxa de Performance”: tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 9º deste Regulamento.

Parágrafo 2º: O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2º. A administração do Fundo será exercida pelo Administrador, sendo que o nome do diretor responsável pela supervisão do Fundo pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (<https://www.gov.br/cvm/pt-br>) e no endereço eletrônico do Administrador (www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria).

Parágrafo 1º. O Administrador poderá contratar terceiros, devidamente habilitados, para prestação de serviços de custódia, controladoria e escrituração das Cotas do Fundo.

Parágrafo 2º. O Administrador é instituição financeira participante aderente ao *Foreign Account Tax Compliance Act - FATCA* com *Global Intermediary Identification Number* – AL8RDP.99999.SL.076.

Parágrafo 3º. Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, as atividades relacionadas ao funcionamento e à manutenção do Fundo, ressalvados os poderes atribuídos à Gestora, podendo exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, na Instrução CVM 472 e demais atos normativos e regulamentares aplicáveis, podendo abrir e movimentar contas bancárias, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, adquirir e alienar ativos pertencentes ao Fundo, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 3º. Adicionalmente ao disposto no Artigo 2º acima, incluem-se entre as obrigações do Administrador, não obstante outras previstas neste Regulamento, na Instrução CVM 472 e na regulamentação aplicável:

- I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, respeitadas as recomendações da Gestora;
- II. providenciar a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas

matrículas de eventuais bens imóveis e direitos que venham a integrar o patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- a. não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo;
- 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 ônus reais.

III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- a. os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b. os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c. a documentação relativa aos Imóveis 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, do(s) Representante(s) dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços previstos nos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472 que, eventualmente, venham a ser contratados;

IV. observadas as competências da Gestora, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

VI. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo ou pelos investidores por meio da Taxa de Distribuição Primária;

VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os Ativos adquiridos com recursos do Fundo;

VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;

IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, incluindo o Capítulo VII da Instrução CVM 472;

X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI. observar e cumprir as disposições constantes deste Regulamento e do Prospecto, bem como

as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

- XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão da carteira do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;
- XIII. solicitar, se for o caso, a admissão das Cotas do Fundo à distribuição e negociação em mercados administrados e operacionalizados pela B3; e
- XIV. deliberar sobre a emissão de novas Cotas, dentro do limite do Capital Autorizado, conforme orientação e recomendação da Gestora, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente ou providenciar a convocação de Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo, também após orientação e recomendação da Gestora, para emissão de novas Cotas, caso fora do limite do Capital Autorizado.

Parágrafo Único. Para o exercício de suas atribuições o Administrador poderá contratar, às expensas do Fundo e com anuência da Gestora:

- I. instituição responsável pela distribuição de Cotas;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e, se for o caso, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e
- III. formador de mercado para as Cotas do Fundo.

Artigo 4º. O Administrador e a Gestora devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 1º. São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador e da Gestora as seguintes hipóteses:

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

Parágrafo 2º. O Administrador, a Gestora e as empresas a estes ligadas devem transferir ao Fundo

qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, ressalvadas as remunerações recebidas em contraprestação aos serviços prestados ao Fundo nos termos deste Regulamento.

Artigo 5º. É vedado ao Administrador e à Gestora no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. aplicar no exterior os recursos captados no País;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII. vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas nos termos do Artigo 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos do Artigo 35, parágrafo 3º, da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, se houver, ou entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;
- X. constituir ônus reais sobre imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo, ressalvado o disposto no parágrafo 1º do Artigo 35 da Instrução CVM 472;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na legislação aplicável;

- 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, observado o Artigo 19º, parágrafo 1º, abaixo; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

Artigo 6º. Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Parágrafo 1º. As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pela Gestora, nos termos do Capítulo III deste Regulamento, bem como na forma pactuada pelo Fundo e a Gestora no Contrato de Gestão.

Parágrafo 2º. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

CAPÍTULO III – DA GESTÃO

Artigo 7º. A Gestora será responsável pela gestão da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais Ativos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento. Para fins deste Regulamento e nos termos da regulamentação aplicável, considera-se a Gestora como um prestador de serviços essencial do Fundo.

Parágrafo 1º. Incluem-se entre as obrigações da Gestora, não obstante outras previstas neste Regulamento:

- I. gerir a carteira do Fundo, observada a Política de Investimentos descrita neste Regulamento;
- II. supervisionar a conformidade dos investimentos do Fundo com a Política de Investimentos descrita neste Regulamento;
- III. monitorar o desempenho do Fundo;
- IV. sugerir ao Administrador modificações a este Regulamento no que se refere às competências e condições pertinentes às atividades de gestão da carteira do Fundo;
- V. informar ao Administrador acerca de sua intenção de convocar Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência à data designada para envio da respectiva carta de convocação aos Cotistas;

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

Parágrafo 2º. O Administrador confere amplos e irrestritos poderes à Gestora para que esta adquira os Ativos listados na Política de Investimento, de acordo com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão, obrigando-se a outorgar as respectivas procurações por meio de mandato específico, conforme assim exigido pela legislação aplicável ou pelos órgãos públicos competentes.

Parágrafo 3º. A Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: https://assets.ctfassets.net/g1suhmqnhpv7/70z7RF264SUTUzVem3Pog0/1d6549af3ac0e3dab7b3e6c471fda057/Pol_tica_de_Exerc_cio_de_Direito_de_Voto_Unificada_XP_Asset_v4_v.PUBLICA____O.pdf.

A GESTORA DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

CAPÍTULO IV – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8º. Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração, gestão, custódia, escrituração e controladoria e demais serviços previstos na legislação aplicável, bem como as outras atividades descritas nos Artigos 2º, 3º e 4º acima, o Fundo pagará, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração (“Taxa de Administração”) equivalente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, assegurado o valor mínimo equivalente a R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por mês.

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

I. o Patrimônio Líquido do Fundo; ou

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

Parágrafo 2º: O Administrador voltará a adotar o Patrimônio Líquido do Fundo como Base de Cálculo da Taxa de Administração caso, a qualquer momento, as Cotas deixem de integrar os índices de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas.

Parágrafo 3º: A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente, mediante a divisão da taxa anual à razão de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

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

Parágrafo 5º: A Taxa de Administração referente ao mês em que houver a 1ª (primeira) integralização de Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo corresponderá à integralidade do valor mensal devido à época, a ser calculado e pago considerando-se a totalidade dos Dias Úteis de seu mês de referência.

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

Parágrafo 7º: O valor mínimo mensal da Taxa de Administração será atualizado anualmente, a partir do mês em que se deu o início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei.

Artigo 9º. O Fundo pagará semestralmente à Gestora uma taxa de performance equivalente a 20% (vinte por cento) de retorno de rendimentos auferidos pelo Fundo que excedam 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias dos Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo

diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br), acrescido exponencialmente de *spread* de 1% (um por cento) ao ano (“Taxa de Performance”), apurada no primeiro Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro (“Data de Apuração da Performance”), calculada e provisionada por Dia Útil e paga no 10º (décimo) Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro (“Data de Pagamento da Performance”), conforme descrito a seguir:

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

onde:

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

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

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

onde:

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

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

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

Parágrafo 1º: É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do Fundo mais os rendimentos pagos até a Data de Apuração da Performance for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

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

Parágrafo 3º: O Gestor poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado semestre seja paga de forma parcelada ao longo dos próximos semestres, ou seja, não obrigatoriamente no prazo descrito no caput deste Artigo 9º, limitado ao exercício social do Fundo, mantendo-se, entretanto, as Datas de Apuração da Taxa de Performance inalteradas.

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

Parágrafo 5º. A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com a Gestora, cobrar a uma taxa de distribuição primária (“Taxa de Distribuição Primária”), a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, a ser eventualmente cobrada em emissões de Cotas do Fundo, não haverá taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

Artigo 10º. O Fundo não terá taxa de saída.

CAPÍTULO V – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DA GESTORA

Artigo 11º. O Administrador e/ou a Gestora poderão renunciar à administração ou à gestão da carteira do Fundo, respectivamente, mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias, endereçado a cada Cotista e à CVM.

Parágrafo 1º. A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador e/ou a Gestora, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteiras.

Parágrafo 2º. Nas hipóteses de renúncia, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias, para eleger o substituto do Administrador ou da Gestora, conforme o caso, ou deliberar pela liquidação do Fundo. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas e integralizadas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim, caso o Administrador não convoque a Assembleia Geral de Cotistas mencionada acima.

Parágrafo 3º. No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos eventuais bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 4º. No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar administrador temporário até a eleição de novo administrador para o Fundo.

Parágrafo 5º. O Administrador e a Gestora responderão, dentro de suas respectivas esferas de atuação, pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsáveis pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer terceiro contratado.

Parágrafo 6º. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 7º. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 8º. O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 9º. Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo 10º. Caso a Gestora renuncie às suas funções e a Assembleia Geral de Cotistas não eleja sua respectiva substituta em até 30 (trinta) dias a contar da data de comunicação da renúncia, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo, nos termos do Artigo 44 deste Regulamento. Durante o período referido acima, a Gestora deverá prestar normalmente os serviços de gestão do patrimônio do Fundo, cooperando na transição de sua posição.

CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 12º. As atividades de custódia, tesouraria e processamento dos Ativos do Fundo, assim como as atividades de escrituração das Cotas do Fundo poderão ser realizadas pelo próprio Administrador, sendo admitido que o Administrador contrate, a qualquer momento, o Custodiante para prestação desses serviços.

Artigo 13º. Os serviços de distribuição de Cotas de cada emissão do Fundo, poderá ser prestado pelo Administrador ou por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente contratada pelo Administrador.

Artigo 14º. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 15º. O objetivo do Fundo é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos: (a) Ativos Alvo, observados o Limite de Concentração e os Critérios de Elegibilidade previstos na Política de Investimentos abaixo; (b) Ativos de Liquidez; e (c) Outros Ativos, observado o disposto na Política de Investimentos abaixo.

Parágrafo Único. Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou da Gestora acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 16º. O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas e eventuais rendimentos provenientes de investimentos prioritariamente na aquisição de Ativos Alvo, que atendam aos Critérios de Elegibilidade e ao Limite de Concentração constantes do parágrafo 1º abaixo. Os recursos que não estiverem alocados em Ativos Alvo, poderão ser investidos em Ativos de Liquidez e/ou em Outros Ativos e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo previstas no Artigo 47º abaixo.

Parágrafo 1º. Para aquisição ou manutenção da aplicação em determinado CRI (exceto em relação àqueles considerados expressamente como Ativos de Liquidez e Outros Ativos), este deverá atender aos seguintes critérios de elegibilidade (“Critérios de Elegibilidade”):

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

- a. *Loan to Value* máximo de 80% (oitenta por cento);
- b. Unidade entregue, com “TVO” ou “Habite-se” emitidos; e
- c. Alienação fiduciária do imóvel.

Parágrafo 2º. O Fundo deverá manter, no mínimo, 70% (setenta por cento) de seu Patrimônio Líquido investido em Ativos Alvo, devendo ser respeitados, adicionalmente, os seguintes limites de concentração que devem ser observados em relação aos Ativos (“Limite de Concentração”):

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

Parágrafo 3º. Tendo em vista que o Fundo investirá preponderantemente em valores mobiliários devem ser respeitados, ainda, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observada a regulamentação aplicável e o estabelecido neste Regulamento.

Parágrafo 4º. As disponibilidades financeiras do Fundo que não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Regulamento, poderão ser aplicadas em Ativos de Liquidez e/ou em Outros Ativos.

Parágrafo 5º. A alteração da Política de Investimento ou a realização de investimentos em desacordo com este Regulamento dependerá de alteração ao presente Regulamento e de aprovação de Cotistas detentores da maioria dos votos dos Cotistas presentes, observados os quóruns previstos nos itens I e II do §1º do Artigo 20 da Instrução CVM 472.

Artigo 17º. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, o Administrador e/ou a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador ou da Gestora, ou de pessoas a eles ligadas;

- II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de Imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, a Gestora ou pessoas a ele ligadas;
- III. a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador ou da Gestora, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- IV. a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou à Gestora para prestação dos serviços abaixo referidos: (a) distribuição de Cotas, exceto o da primeira distribuição de Cotas do Fundo; (b) consultoria especializada, envolvendo as atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (c) 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 respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (d) formador de mercado para as Cotas do Fundo; e
- V. a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Artigo 46 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 2º. Consideram-se pessoas ligadas:

- I. a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, da Gestora ou do consultor especializado, se houver, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, da Gestora ou do consultor especializado, se houver, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou da Gestora, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Artigo 18º. As hipóteses de conflito de interesses listadas no Artigo 17º, parágrafo primeiro, deste Regulamento refletem a Instrução CVM 472. Caso as hipóteses de conflito de interesses previstas na Instrução CVM 472 venham a ser alteradas, o Administrador está autorizado a promover a alteração deste Regulamento para que sejam previstas as hipóteses descritas na referida norma.

CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 19º. Poderão constar do patrimônio do Fundo:

- I. Ativos Alvo;
- II. Ativos de Liquidez; e
- III. Outros Ativos.

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

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

- I. não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão 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.

Artigo 20º. Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Alvo poderá ser aplicada em Ativos de Liquidez e/ou em Outros Ativos.

Parágrafo 1º. O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos de Liquidez e/ou em Outros Ativos, para atender suas necessidades de liquidez. Não obstante, o Fundo também pode aplicar o seu caixa em Ativos Alvo para fins de liquidez.

Parágrafo 2º. A Gestora terá 180 (cento e oitenta) dias a partir (i) da data da primeira integralização das Cotas da Primeira Emissão do Fundo; e (ii) da data de cada emissão de novas Cotas, para enquadrar a carteira do Fundo à Política de Investimentos disposta no Capítulo VIII acima, observado que os Critérios de Elegibilidade e os Limites de Concentração. Caso, após o período previsto acima, a Gestora não tenha realizado o enquadramento da carteira do Fundo à Política de Investimentos descrita no Capítulo VIII acima, a Gestora deverá comunicar a Administradora para que esta convoque uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira do Fundo à Política de Investimentos.

Artigo 21º. Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou da Gestora acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

Artigo 22º. A rentabilidade que o Fundo buscará atingir não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

CAPÍTULO X – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 23º. A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso I do parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

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

- I. as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- II. a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no parágrafo 2º abaixo, bem como outras eventualmente dispostas neste Regulamento;
- III. a destituição e/ou substituição do Administrador e/ou da Gestora, bem como sobre a escolha de seu(s) substituto(s);
- IV. a emissão e distribuição de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado, conforme disposto no Artigo 38º, parágrafo 1º, abaixo;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. dissolução e liquidação do Fundo, ressalvado o disposto no parágrafo 11º do Artigo 35 deste Regulamento;
- VII. salvo o disposto no Artigo 35º, parágrafo 9º, deste Regulamento, deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- VIII. apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- IX. eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como fixação da sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. alteração do Prazo de Duração do Fundo;
- XI. atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável; e

XII. alteração da Taxa de Administração e da Taxa de Performance, observado o disposto no Artigo 36 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 2º. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, da entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas sejam admitidas à negociação ou da ANBIMA; (ii) for necessária em virtude de atualização dos dados cadastrais do Administrador ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução da Taxa de Administração, da taxa de custódia ou da Taxa de Performance.

Parágrafo 3º. As alterações referidas no Parágrafo 2º acima deverão ser comunicadas aos cotistas: (a) no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas, no caso das hipóteses contidas nos itens (i) e (ii) acima; e (b) imediatamente, no caso do inciso (iii) do Parágrafo 2º acima.

Artigo 24º. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante o envio de correspondência e/ou correio eletrônico aos Cotistas, de acordo com a legislação aplicável.

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

Artigo 25º. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso das Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso das Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias.

Parágrafo 1º. Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será divulgado novo anúncio de segunda convocação ou, caso aplicável, providenciado o envio de carta com aviso de recebimento aos Cotistas que assim tiverem solicitado, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Parágrafo 2º. Salvo motivo de força maior, (i.e., por ocasião de fatores externos e além do controle do Administrador ou da Gestora), a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, os anúncios, cartas ou correios eletrônicos (*e-mail*) endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo 3º. Independentemente das formalidades previstas neste Artigo 25º, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo 4º. O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, (i) em sua página na rede mundial de computadores e mantê-los lá até a sua realização; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à

negociação.

Artigo 26º. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, da Gestora ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas e em circulação, observados os procedimentos descritos neste Regulamento.

Parágrafo 1º. A convocação por iniciativa da Gestora e/ou de Cotistas deve ser dirigida ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos respectivos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário. Quando do envio de tal convocação para os Cotistas do Fundo, poderão o Administrador e/ou a Gestora se manifestar, por escrito, acerca de suas opiniões em relação às matérias constantes da ordem do dia da referida convocação, devendo a respectiva manifestação ser enviada pelo Administrador aos Cotistas juntamente com a respectiva convocação.

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

Parágrafo 3º. O pedido de que trata o parágrafo 2º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no Artigo 19-A, parágrafo 2º, da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Parágrafo 4º. O percentual de que trata o parágrafo 2º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

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

Artigo 27º. A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvados os quóruns específicos previstos neste Regulamento.

Parágrafo 2º. As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do Artigo 23º, parágrafo 1º, acima dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, da maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

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

Parágrafo 3º. Os percentuais de que trata o parágrafo 2º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável na respectiva Assembleia Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 4º. Somente podem votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas do Fundo inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 5º. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

- I. o Administrador ou a Gestora;
- II. os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou da Gestora;
- III. empresas ligadas ao Administrador ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- V. o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudos de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- VI. o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo 6º. Não se aplica a vedação prevista no parágrafo 5º acima, quando:

- I. os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI do Parágrafo 5º acima;
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou
- III. no caso do inciso V do Parágrafo 5º acima, todos os subscritores das Cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar

o Laudo de Avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

Artigo 28º. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), plataforma eletrônica ou via mecanismo digital “click through”, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias para Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias e 15 (quinze) dias para Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, observadas as formalidades previstas na legislação vigente, podendo, em qualquer dos casos, ser prorrogado por mais até 30 (trinta) dias após a conclusão da apuração, a critério do Administrador, caso a matéria ainda não tenha sido aprovada.

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

Parágrafo 2º. As deliberações tomadas por meio de consulta formal observarão, ainda, os seguintes procedimentos: (i) os Cotistas manifestarão seus votos por correspondência, correio eletrônico ou telegrama; (ii) a resposta pelos Cotistas à consulta deverá se dar dentro do prazo estabelecido no Artigo 28º acima, admitida assinatura física ou eletrônica, sendo que a ausência de resposta neste prazo será considerada como uma abstenção por parte do Cotista; e (iii) as decisões serão tomadas com base nos votos recebidos, observados os quóruns previstos no Artigo 37º deste Regulamento, e desde que sejam observadas as demais formalidades previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

Artigo 29º. Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, conforme o caso.

CAPÍTULO XI – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 30º. A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear até 3 (três) Representantes dos Cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

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

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

Parágrafo 2º. A destituição do(s) Representante(s) dos Cotistas será feita pela Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do item VIII, do Artigo 23º acima.

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

Artigo 31º. Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser Cotista;
- II. não exercer cargo ou função no Administrador, na Gestora ou em seus controladores, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário ou na sociedade emissora ou devedora dos Ativos Alvo que constitua objeto de investimento do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Artigo 32º. Compete ao(s) Representante(s) dos Cotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos do Administrador e da Gestora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador e da Gestora, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas – exceto se aprovada nos termos do Artigo 38º abaixo –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- III. denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrir, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

- V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a. descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b. indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida por cada Representante dos Cotistas;
 - c. despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d. opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

- VII. exercer as atribuições descritas neste Artigo 32º durante a liquidação do Fundo.

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

Parágrafo 2º. O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do(s) Representante(s) dos Cotistas, em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do Artigo 31º, acima.

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

Parágrafo 4º. Os pareceres e opiniões do(s) Representante(s) dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “VI.d” do inciso VI do Artigo 32º, acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos Artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 5º. O(s) Representante(s) dos Cotistas deve(m) comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

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

Parágrafo 7º. O(s) Representante(s) dos Cotistas tem(têm) os mesmos deveres do Administrador nos termos do Artigo 33 da Instrução CVM 472.

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

Artigo 33º. Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger o(s) Representante(s) dos Cotistas, as informações de que trata o parágrafo 5º, do Artigo 32º acima, deverão incluir:

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 31º acima;
- II. as informações exigidas no item 12.1 do anexo 39-V da Instrução CVM 472.

CAPÍTULO XII – DAS COTAS: EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, NEGOCIAÇÃO, REMUNERAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE

Artigo 34º. O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento referente à emissão de Cotas.

Artigo 35º. As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Parágrafo 1º. O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da Primeira Emissão de Cotas, nos termos abaixo.

Parágrafo 2º. As cotas de cada emissão do Fundo serão objeto de Ofertas permitidas de acordo com a legislação brasileira, respeitado o público-alvo do Fundo. No âmbito da primeira emissão de Cotas, serão emitidas, inicialmente, 30.000.000 (trinta milhões) de Cotas, em série única, com valor unitário de R\$ 10,00 (dez reais), totalizando até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), respeitado o montante mínimo de subscrição abaixo descrito, necessário para o Fundo entrar em funcionamento (“Primeira Emissão”).

Parágrafo 3º. A subscrição de Cotas pelo investidor e aceitação das condições da Primeira Emissão será formalizada junto às instituições intermediárias e mediante a assinatura do termo de adesão a este Regulamento e observância dos demais procedimentos estabelecidos pela B3, conforme estabelecido nos documentos da Primeira Emissão e descrito no suplemento relativo à Primeira Emissão de Cotas, constante no Anexo I ao presente Regulamento.

Parágrafo 4º. Por ocasião da Primeira Emissão, será admitida a captação parcial dos recursos correspondentes às Cotas da Primeira Emissão ofertadas, observado o valor mínimo de captação de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondente a, no mínimo, 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, conforme descrito no suplemento referente à Primeira Emissão de Cotas do Fundo constante na forma do Anexo I ao presente Regulamento, mediante cancelamento do saldo não colocado findo o prazo da distribuição.

Parágrafo 5º. A quantidade de Cotas da Primeira Emissão inicialmente ofertada poderá ser acrescida

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

Parágrafo 6º. Caso o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo 7º. Não obstante o disposto no Parágrafo 6º acima, os Cotistas do Fundo estarão sujeitos à seguinte regra de notificação, com a qual expressamente concordam quando da adesão ao Regulamento: na hipótese de um único Cotista subscrever ou adquirir em mercado de balcão organizado a quantidade de Cotas igual ou superior a 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo, bem como nas hipóteses desta quantidade de Cotas ser aumentada em intervalos adicionais de 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo, o respectivo Cotista deverá notificar o Administrador acerca de tal fato em até 3 (três) Dias Úteis após referida aquisição, informando o número de Cotas detidas, qual o objetivo da participação atingida no que se refere aos seus direitos políticos e a quantidade de Cotas visada pelo respectivo Cotista. O inadimplemento desta obrigação pelo Cotista sujeito a tal notificação implicará na suspensão dos direitos políticos do referido Cotista até que tal notificação seja devidamente enviada ao Administrador. Tais notificações serão mantidas em confidencialidade pelo Administrador, podendo apenas ser compartilhadas com a Gestora, sem qualquer possibilidade de divulgação de tais informações ao mercado.

Parágrafo 8º. 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.

Parágrafo 9º. Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3, devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas do Fundo neste mercado.

Parágrafo 10º. As Cotas poderão ser depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, no Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3 e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

Parágrafo 11º. Dentro do período de 5 (cinco) anos contados da data de integralização da Primeira Emissão de Cotas do Fundo (“Prazo para Migração”), o Administrador, observando a recomendação da Gestora, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado secundário em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração

do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus Ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo máximo de 2 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do Fundo, observado os procedimentos descritos neste Regulamento.

Artigo 36º. As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador ou o distribuidor “por conta e ordem”, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 37º. O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Artigo 38º. Após o encerramento da distribuição pública de Cotas da Primeira Emissão do Fundo, o Fundo poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pela maioria simples de votos dos Cotistas presentes, nos termos do Artigo 23º, parágrafo 1º, inciso III, deste Regulamento.

Parágrafo 1º. Sem prejuízo do disposto acima, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme orientação e recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas ou alteração deste Regulamento, desde que: (a) limitadas ao montante máximo de R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), sem considerar as cotas oriundas da Primeira Emissão; e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos (“Capital Autorizado”).

Parágrafo 2º. O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas (com exceção das Cotas emitidas do Capital Autorizado, nos termos do *caput* deste Artigo 38º) e fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, caso o Fundo esteja listado em mercado de bolsa; ou (iv) outra metodologia definida na Assembleia Geral de Cotistas ou no ato do Administrador (conforme o caso) que vier a deliberar sobre referida emissão, podendo, em qualquer dos casos acima, ser aplicado acréscimo ou desconto ao valor da nova Cota.

Parágrafo 3º. Aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuem na data (i) da realização da Assembleia Geral de Cotistas que tiver aprovado a realização da emissão de cotas em questão; ou (ii) indicada na comunicação do Administrador tratada no Artigo 38º, caso as cotas seja emitidas a partir do Capital Autorizado, respeitando-se os prazos operacionais necessários, nos termos da regulamentação aplicável, observado o prazo mínimo de 2 (dois) Dias Úteis para o exercício do direito de preferência pelos Cotistas. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 4º. A critério da Gestora, conforme indicado ao Administrador, poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato 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.

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

Parágrafo 6º. A Assembleia Geral de Cotistas ou o ato do Administrador, conforme o caso, que deliberar sobre novas emissões de Cotas, definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável, respeitando-se o quanto disposto neste Artigo 38º.

Parágrafo 7º. As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas.

Artigo 39º. No ato de subscrição das Cotas, caso assim requerido pela regulamentação aplicável e previsto na documentação da Oferta das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo documento de aceitação da Oferta que especificará as condições da subscrição e integralização, segundo os prazos e procedimentos operacionais disponibilizados pela B3, caso aplicável, e que será autenticado pela(s) instituição(ões) autorizada(s) a processar a subscrição e integralização das Cotas, do qual constarão, entre outras informações:

- I. nome e qualificação do subscritor;
- II. número de Cotas subscritas;
- III. preço de subscrição e valor total a ser integralizado; e
- IV. condições para integralização de Cotas.

Artigo 40º. As Cotas de cada emissão (com exceção daquelas distribuídas nos termos da Primeira Emissão) deverão ser subscritas até o final do respectivo prazo de distribuição, indicado em cada ato de aprovação, nos termos da regulamentação aplicável. Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita, encerrada ou cancelada a distribuição anterior.

Artigo 41º. A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos da respectiva documentação da Oferta, nos termos da regulamentação da CVM aplicável.

Parágrafo Único. As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente

disponíveis e transferíveis ao Administrador, as quais serão alocadas pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos da respectiva documentação da Oferta das Cotas e da regulamentação da CVM aplicável.

Artigo 42º. De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668 e no Artigo 9º da Instrução CVM 472, as Cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

CAPÍTULO XIII – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 43º. Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Artigo 44º. O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- I. caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso “**Error! Reference source not found.**” do parágrafo 1º do Artigo 23º deste Regulamento;
- II. desinvestimento de todos os Ativos Alvo;
- III. descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador ou da Gestora, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas não nomeie instituição habilitada para substituir o Administrador ou a Gestora, conforme o caso, ou por qualquer motivo a Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e
- IV. demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

Parágrafo 1º. O Fundo deverá ser obrigatoriamente liquidado no caso do parágrafo 11º do Artigo 35, independentemente de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 2º. Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados por meio da venda dos Ativos Alvo a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada e instalada para tal fim.

Parágrafo 3º. O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a conclusão da totalidade das vendas.

Artigo 45º. Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 43º acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 46º. Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término

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

Parágrafo 1º. Nos termos do *caput* deste Artigo 46º, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

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

Parágrafo 3º. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

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

Parágrafo 5º. As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

Parágrafo 6º. O Custodiante fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos Ativos do Fundo aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos Ativos do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 7º. Quando da liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo 8º. 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.

CAPÍTULO XIV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 47º. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- I. Taxa de Administração e Taxa de Performance;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- IV. gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, quando não arcados pela Taxa de Distribuição Primária ou quando os valores captados por meio da Taxa de Distribuição Primária não sejam suficientes para arcar com todos os custos relativos à distribuição primária de Cotas;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31, da Instrução CVM 472;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIV. taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;
- XV. despesas com o registro de documentos em cartório; e
- XVI. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Artigo 25 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único. Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

Artigo 48º. Mensalmente, durante o Prazo de Duração do Fundo e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

- I. pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo 47º acima;
- II. pagamento de rendimentos aos Cotistas;
- III. pagamento pela aquisição Ativos; e
- IV. formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

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

CAPÍTULO XV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 49º. O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 50º. O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador.

Artigo 51º. As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, o qual se encontra devidamente registrado na CVM.

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

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

CAPÍTULO XVI – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Artigo 52º. Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º. O Fundo distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes (“Distribuição de Rendimentos”).

Parágrafo 2º. Os rendimentos do Fundo (já descontadas as despesas ordinárias do Fundo), se houver, serão distribuídos mensalmente, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se referam, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pelo Administrador para reinvestimento em Ativos Alvo, Ativos de Liquidez, Outros Ativos ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência, com base em recomendação apresentada pela Gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo 3º. Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará aos Cotistas no último Dia Útil do mês em que for apurado os resultados: (i) a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente, e (ii) o valor a ser pago por Cota, devendo as Cotas, neste sentido, serem consideradas e negociadas “ex- rendimento” a partir do último Dia Útil do mês anterior ao mês que for apurado os resultados.

Parágrafo 4º. Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia do mês anterior ao da apuração do rendimento, de acordo com (i) o registro de Cotistas nas contas de depósito mantidas por conta e ordem ou pelo Escriturador, conforme aplicável, caso as Cotas de emissão do Fundo estejam admitidas à negociação em Balcão B3; ou (ii) inscrição no registro de Cotistas, caso as Cotas de emissão do Fundo estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3.

Parágrafo 5º. Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros e/ou rendimentos devidamente auferidos pelos Ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Parágrafo 6º. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez e/ou em Outros Ativos.

Parágrafo 7º. O valor da Reserva de Contingência que venha a ser constituída será correspondente a 1% (um por cento) do valor total dos Ativos.

CAPÍTULO XVII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 53º. No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do termo de adesão ao Regulamento.

Parágrafo 1º. Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos.

Parágrafo 2º. O Cotista do Fundo poderá obter maiores informações, bem como cópias dos documentos relativos ao Fundo na sede do Administrador.

Artigo 54º. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - a. as demonstrações financeiras;
 - b. o relatório do Auditor Independente; e
 - c. o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o anexo 39-V da Instrução CVM 472;

- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

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

Parágrafo 2º. O Administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o anexo 39-V da Instrução CVM 472, atualizado na data do pedido de registro de oferta pública de distribuição de novas Cotas.

Artigo 55º. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- III. fatos relevantes;
- IV. até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos da legislação vigente;
- V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; e
- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) Representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do Artigo 39 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 1º. Considera-se relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- I. na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- II. na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e

- III. na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 2º. São exemplos de ato ou fato relevantes:

- I. a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- II. o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- III. a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Ativos de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- IV. o atraso no andamento de obras dos Ativos que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- V. contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- VI. propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- VII. a venda ou locação dos Ativos Alvo de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- VIII. a alteração da Gestora ou do Administrador;
- IX. fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- X. a alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;
- XI. o cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- XII. desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- XIII. a emissão de Cotas nos termos do Artigo 38º deste Regulamento.

Artigo 56º. A publicação de informações referidas neste Capítulo, bem como de todas as demais

informações e documentos relativos ao Fundo, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

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

CAPÍTULO XVIII – TRIBUTAÇÃO

Artigo 57º. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Fundo são isentos do Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, assim como do Imposto sobre a Renda e Proventos de Qualquer Natureza. Observado o disposto no Artigo 16-A, parágrafo 5º, da Lei nº 8.668, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Parágrafo 1º. Ficam isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sendo que tal benefício: (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de 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.

Parágrafo 2º. O Administrador não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados no Artigo 58º acima e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

Parágrafo 3º. Os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Regulamento para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento. Recomenda-se aos Cotistas que consultem os seus assessores legais quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, inclusive quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento. O tratamento tributário pode sofrer alterações em função de mudanças futuras na legislação pertinente ou na sua interpretação e aplicação.

CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 58º. O objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador e da Gestora em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Prospecto, quando divulgado, e no Informe Anual do

Fundo, nos termos da regulamentação aplicável, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. Portanto, não poderão o Administrador e a Gestora e quaisquer outros prestadores de serviços do Fundo, em qualquer hipótese, serem responsabilizadas por qualquer depreciação dos ativos da carteira do Fundo ou por eventuais prejuízos impostos ou gerados aos Cotistas, exceto pelos atos e omissões contrários à lei, a este Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis, observadas as competências e atribuições aplicáveis a cada prestador de serviço essencial do Fundo. Ainda que o Administrador e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Parágrafo 1º. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com a regulamentação aplicável, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Parágrafo 2º. A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos imóveis que compõem a carteira do Fundo.

Parágrafo 3º. As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, do Administrador, do distribuidor das Cotas ou da Gestora que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

Artigo 59º. Em caso de morte ou incapacidade do Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 60º. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

Parágrafo Único. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM 472 e demais regulamentações, conforme aplicável.

Artigo 61º. 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 propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

São Paulo, 19 de abril de 2023.

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

**ANEXO I AO REGULAMENTO DO XP HABITAT FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO (“FUNDO”)**

Suplemento da Primeira Emissão de Cotas do Fundo

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

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

Classe de Cotas: classe única.

Quantidade de Séries: série única.

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

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

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

Aplicação Mínima Inicial por Investidor: 1.000 (mil) Cotas, equivalentes a R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

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

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

Regime de distribuição: Melhores esforços de colocação.

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

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

Coordenador Líder: **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CAMBIO, TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04.

Registro para Distribuição e Negociação das Cotas: As Cotas serão depositadas para: (i) distribuição no mercado primário no Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A colocação de Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e o Administrador.

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

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