

---

**REGULAMENTO DO  
XP EXETER II DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO – FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

---

Datado de 25 de junho de 2025.

## 1. DEFINIÇÕES

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

<b>Acordo Operacional</b>	Significa o " <i>Acordo Operacional</i> ", por meio do qual o Gestor e o Administrador regulam a prestação dos serviços de gestão e administração fiduciária da carteira do Fundo e outros serviços relacionados à tomada de decisão de investimentos pelo Fundo.
<b>Administrador</b>	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade por ações, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente habilitada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.696, expedido em 21 de fevereiro de 2002.
<b>Agente de Controladoria</b>	<b>OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.</b> , sociedade devidamente autorizada pela CVM com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102 inscrita no CNPJ sob o nº 02.150.453/0001-20, responsável pela controladoria de ativos e passivos do Fundo.
<b>Análise Preliminar</b>	Tem a definição constante da Cláusula 2.6.1.
<b>ANBIMA</b>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<b>Anexo</b>	Significa qualquer anexo a este Regulamento, os quais constituem parte integrante e inseparável do presente Regulamento, incluindo o Anexo Descritivo.

<b>Anexo Descritivo</b>	Significa o anexo descritivo da cota Classe do Fundo, sendo este essencial à sua constituição, o qual constará anexo a este Regulamento.
<b>Anexo Normativo III</b>	Significa o anexo normativo III da Resolução CVM 175/22, conforme em vigor.
<b>Assembleia Geral ou Assembleia Geral de Cotistas</b>	Significa a assembleia geral de Cotistas, para a qual serão convocados todos os Cotistas do Fundo, realizada nos termos do deste Regulamento.
<b>Ativos Financeiros</b>	Significam: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo BACEN; (ii) moeda corrente nacional; (iii) as operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima emitidos por instituições financeiras de primeira linha; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e (v) cotas de fundos de investimento referenciados na taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ) (" <u>DI</u> ") e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (vi) letras hipotecárias; (vii) letras de crédito imobiliários; (viii) letras imobiliárias garantidas; e (ix) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Resolução CVM 175, sem necessidade específica de diversificação de investimentos.
<b>Ativos Imobiliários</b>	Significam (i) Imóveis; ou (ii) cotas e/ou ações de SPE, cujo único propósito se enquadre na Política de Investimentos da Classe, prevista no artigo 2.3 do Anexo Descritivo deste Regulamento, cuja gestão e administração seja de responsabilidade da Gestora e que possua como principal propósito o investimento em Imóveis.
<b>Ativo Imobiliário Objetivado</b>	Tem a definição constante da Cláusula 2.6.1
<b>Auditor Independente</b>	Tem a definição constante da Cláusula 8.15 do Regulamento.
<b>BACEN</b>	Banco Central do Brasil

<b>B3</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<b>Balcão B3</b>	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3
<b>Boletim de Subscrição</b>	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
<b>Capital Autorizado</b>	Tem a definição constante da Cláusula 12.8 do Regulamento.
<b>Capital Comprometido</b>	Significa a parcela do Capital Subscrito alocada em Ativos Imobiliários e/ou em Imóveis e sobre os recursos em relação aos quais a Classe tenha assumido obrigações de alocação em Ativos Imobiliários e/ou em Imóveis.
<b>Capital e Custos Allocáveis</b>	Significa a somatória do (a) valor do Capital Integralizado utilizado pelo Fundo e/ou pela Classe para a aquisição dos Ativos Imobiliários; (b) Capex dos Ativos Imobiliários em questão; (c) Encargos Allocáveis dos Ativos Imobiliários em questão; e (d) custos com assessores técnicos, ambientais, comissões de corretagem, custos com assessores legais e diligências.
<b>Capital Integralizado</b>	Significa o valor total nominal em reais aportado pelos Cotistas no Fundo.
<b>Capital Subscrito</b>	Significa a soma do valor constante dos boletins de subscrição firmados por cada investidor do Fundo, a título de subscrição de Cotas.
<b>Capex</b>	Despesas relativas a aprovações e licenciamento, ao desenvolvimento dos projetos (seja de arquitetura como demais disciplinas), à construção ou reforma substancial (entendendo-se como reforma substancial aquelas que não se enquadrem como Despesas Extraordinárias) de empreendimentos imobiliários nos Imóveis detidos direta ou indiretamente pelo Fundo e compreendem todas as despesas relativas ao projeto, e construção ou reforma substancial dos pertinentes empreendimentos imobiliários, inclusive eventuais tributos relativos ao desenvolvimento dos projetos, aprovações e licenciamento, construção e reforma substancial, tais como contrapartidas, emolumentos, taxas de emissão de alvarás e aprovações, inclusive, mas não limitado a Habite-se e autos de vistoria de corpos de bombeiros, INSS e ISS da obra e os custos efetivos de construção e reforma substancial, diretos e indiretos, englobando custos de engenharia, arquitetura e demais projetistas e assessores envolvidos em cada projeto.
<b>Carteira</b>	A carteira de investimentos do Fundo, formada pelos Ativos

	Imobiliários e Ativos Financeiros.
<b>Chamada de Capital</b>	Significa cada aviso entregue aos Cotistas detentores de Cotas Subclasse B, de tempos em tempos, durante o Período de Investimento, pelo Administrador, conforme instruído pelo Gestor, o qual informará o momento e o valor das integralizações exclusivamente de Cotas Subclasse B que deverão ser feitas pelos Cotistas signatários de Compromissos de Investimento, por meio da qual os Cotistas deverão realizar aportes de recursos no Fundo para (i) a realização de investimentos em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento; e/ou (ii) o pagamento de despesas e encargos do Fundo.
<b>Classes</b>	Significa a Classe, bem como as demais classes de Cotas do Fundo, as quais, nos termos da Resolução 175/22, poderão vir a ser constituídas e conferirão direitos e obrigações distintos entre si, contarão com segregação patrimonial em relação às demais classes do Fundo e cuja constituição se dará por meio da celebração do respectivo Anexo Descritivo.
<b>Classe</b>	Significa a Classe de cotas do Fundo cuja constituição se dará por meio da celebração do Anexo Descritivo.
<b>CNPJ/MF</b>	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
<b>Código ANBIMA</b>	Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, vigente desde 2 de outubro de 2023.
<b>Código Civil Brasileiro</b>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<b>Compromisso de Investimento</b>	Significa cada “ <i>Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Integralização de Cotas Subclasse B e Outras Avenças</i> ”, que será assinado por cada Cotista no ato de subscrição de suas Cotas Subclasse B, o qual regulará os termos e condições para a integralização das Cotas Subclasse B pelo respectivo Cotista.
<b>Conflito de Interesses</b>	Qualquer situação em que uma Parte Interessada e/ou uma Parte Relacionada possua interesse pessoal, efetivo ou em potencial, direto ou indireto, na resolução de determinada questão ou negócio, efetivo ou potencial, relacionado com o Fundo e/ou com os investimentos do Fundo. São consideradas hipóteses automáticas de conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, ainda que indiretamente, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou de

	Partes Relacionadas do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo, ainda que indiretamente, tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário ou Partes Relacionadas ao Administrador, ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário; (iii) a aquisição, pelo Fundo, ainda que indiretamente, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor e/ou Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de Partes Relacionadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, ou pessoas a eles ligadas.
<b>Consultor Imobiliário</b>	<b>EXETER BRASIL INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.</b> , com endereço na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 14º andar, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.001.801/0001-44
<b>Conta Vinculada</b>	Significa a conta corrente titularidade do Fundo, apartada da conta ordinária do Fundo, na qual ficarão retidos os valores a serem distribuídos ao Gestor e ao Consultor Imobiliário a título de Taxa de Performance, nos termos do Regulamento.
<b>Contrato de Consultoria</b>	Significa o " <i>Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária do XP Exeter II Desenvolvimento Logístico Fundo de Investimento Imobiliário – FIP</i> ", por meio do qual o Fundo contrata o Consultor Imobiliário para prestar os serviços de consultoria imobiliária da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos pelo Fundo.
<b>Cotas</b>	Quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, incluindo as Cotas Subclasse A e as Cotas Subclasse B, em conjunto, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento.
<b>Cotas Subclasse A</b>	Significa quaisquer das cotas de Subclasse A emitidas pelo Fundo, cujas características estão descritas neste Regulamento.
<b>Cotas Subclasse B</b>	Significa quaisquer das cotas de Subclasse B emitidas pelo Fundo, cujas características estão descritas neste Regulamento.
<b>Cotistas</b>	Os titulares das Cotas Subclasse A ou Subclasse B, indistintamente e quando referidos em conjunto.

<b>Cotista Inadimplente</b>	Significa qualquer Cotista que deixar de cumprir integralmente as suas obrigações nos termos deste Regulamento, do respectivo Compromisso de Investimento, do boletim de subscrição de Cotas ou do documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, observado o disposto no Capítulo 6 do Anexo Descritivo.
<b>Crítérios de Elegibilidade</b>	Os Crítérios de Elegibilidade dos Empreendimentos Imobiliários.
<b>Custodiante</b>	O Administrador
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários.
<b>Despesas Extraordinárias</b>	Despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo, exemplificadamente, mas sem qualquer limitação: (a) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Imóvel; (b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (c) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos imóveis; (d) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (e) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (f) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (g) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Imóveis.
<b>Dia Útil</b>	Entende-se por qualquer dia, exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
<b>Distribuições</b>	São os valores efetivamente distribuídos aos Cotistas, a qualquer título, incluindo os valores distribuídos a título de lucros periódicos, nos termos do Capítulo 10, do Anexo Descritivo I deste Regulamento.
<b>Encargos Alocáveis</b>	Significa o valor de encargos gerais incorridos pelo Fundo, incluindo Taxa de Administração e as demais taxas pagas pelo Fundo (ou seja, que não se configurem como Capex ou Despesas Extraordinárias), até o mês imediatamente anterior a uma Distribuição.
<b>Escriturador</b>	O Administrador
<b>Eventos de Liquidação</b>	Quaisquer dos eventos listados na Cláusula 15 do Anexo Descritivo.

<b>Financiamentos Bancários</b>	Os financiamentos bancários a serem obtidos pelas SPEs, para fins de desenvolvimento e implementação dos empreendimentos imobiliários.
<b>Formador de Mercado</b>	Pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, para a prestação de serviços de formação de mercado, que poderá ser contratada pelo Administrador, nos termos deste Regulamento.
<b>Fundo</b>	<b>XP EXETER II DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA</b> , inscrito no CNPJ/ME sob o nº 42.463.823/0001-01
<b>Gestor</b>	<b>XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.</b> , sociedade com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013
<b>Imóveis</b>	Significam os imóveis, bem como quaisquer direitos reais sobre os imóveis ou forma de negócio permitido pela legislação e regulamentação aplicáveis (inclusive aqueles imóveis gravados com ônus reais), relacionados, preponderantemente, a empreendimentos imobiliários e demais ativos prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, incluindo projetos de <i>greenfield</i> , ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para uso logístico, industrial, centro de distribuições e 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 " <i>built to suit</i> " ou " <i>safe and leaseback</i> " na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245/91, arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, ou outras formas de negócio previstas na regulamentação aplicável, sendo que, no caso de o Fundo deter diretamente o imóvel deverá realizar seu desenvolvimento pelo regime de empreitada global aprovada previamente pelo Administrador.
<b>Investidores Profissionais</b>	Instituições Financeiras, companhias seguradoras e sociedades

	de capitalização, entidades abertas e fechadas de previdência complementar, pessoas físicas que possuam investimento financeiro em valor superior a R\$10.000.000,00, pessoas jurídicas, fundos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme aplicável, no Brasil ou no exterior e clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizados pela CVM, que sejam investidores profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30/21.
<b>Investidores Qualificados</b>	Pessoas físicas, pessoas jurídicas e fundos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme aplicável, no Brasil ou no exterior, que sejam investidores qualificados nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30/21.
<b>IPCA</b>	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
<b>Justa Causa</b>	Significa a prática ou constatação de atos, omissões ou situações, por parte do Consultor Imobiliário e/ou do Gestor, com comprovada má-fé, culpa grave, dolo ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Contrato de Consultoria Imobiliária, do Acordo Operacional, ou da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, exceto nos casos em que tal descumprimento tenha sido sanado pelo Consultor Imobiliário e/ou pelo Gestor, conforme o caso, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data do recebimento de notificação a respeito do descumprimento.
<b>Laudo de Avaliação</b>	O laudo de avaliação de imóveis, bens e direitos objeto de aquisição pelo Fundo ou pela Classe, elaborado por empresa especializada contratada pelo Administrador, de acordo com orientação do Consultor Imobiliário, nos termos do Suplemento H da Resolução CVM 175/22.
<b>Lei n 8.245/91</b>	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.
<b>Lei nº 8.668/93</b>	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
<b>Lei nº 9.779/99</b>	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
<b>Lucro de Investimento nos Ativos Imobiliários</b>	Significa a somatória das Distribuições decorrentes dos Ativos Imobiliários subtraído do Capital e Custos Alocáveis dos Ativos Imobiliários em questão.
<b>Lucros Semestrais</b>	Tem a definição constante da Cláusula 10.1

<p><b>Mecanismo de Clawback</b></p>	<p>Significa o procedimento pelo qual o /Gestor e o Consultor Imobiliário, sem qualquer responsabilidade solidária entre si, deverão, (i) caso o valor efetivamente recebido a título de Taxa de Performance seja superior ao valor efetivamente devido nos termos deste Regulamento, ou (ii) a rentabilidade acumulada das Cotas não atinja o Retorno Preferencial, (a) devolver ao Fundo os valores a maior efetivamente recebidos a título de Taxa de Performance, deduzidos tributos incidentes, sem qualquer rendimento ou reajuste, e orientar o Administrador para que efetue a Distribuição de tais valores aos Co Listas, ou (b) deixar de receber valores devidos a título de Taxa de Performance em caso de ocorrer o pagamento de Resultados dos Ativos Imobiliários, em quaisquer dos ramos acima, deduzidos os tributos aplicáveis, de modo que o Gestor e o Consultor Imobiliário não recebam valores além daqueles devidos a título de Taxa Performance nos termos deste Regulamento e que a rentabilidade acumulada das Cotas atinja ou seja a mais próxima possível do Retorno Preferencial. No caso do item (a) acima, o Gestor e o Consultor Imobiliário são responsáveis por devolver ao Fundo a sua respectiva parcela da Taxa de Performance, efetivamente liberada da Conta Vinculada e efetivamente paga ao Gestor e ao Consultor Imobiliário acima do valor devido, sem qualquer responsabilidade solidária entre eles. O Administrador, Custodiante, Escriturador e Agente de Controladoria não são responsáveis, em nenhuma hipótese pelo eventual recebimento a maior por parte do Gestor ou Consultor Imobiliário a título de Taxa de Performance, tampouco serão responsáveis pela devolução ao Fundo dos valores pagos ao Gestor e ao Consultor Imobiliário, nos termos do Regulamento.</p>
<p><b>Oferta Pública</b></p>	<p>Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Resolução CVM 160/22, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM, a depender do caso.</p>
<p><b>Oferta Restrita</b></p>	<p>Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o Prazo de Duração do Fundo, nos termos da Resolução CVM 160/22.</p>
<p><b>Partes Relacionadas</b></p>	<p>Serão consideradas Partes Relacionadas: (i) os funcionários, diretores, sócios ou representantes legais de qualquer Parte Interessada; (ii) os cônjuges e/ou parentes até o 2º grau de parentesco de qualquer Parte Interessada pessoa natural; (iii) as sociedades controladoras, coligadas, subsidiárias, sob controle</p>

	comum ou que exerçam controle comum em relação a qualquer Parte Interessada; (iv) sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (v) conforme o caso, os fundos de investimento e/ou carteiras de títulos e valores mobiliários administrados pelo Administrador ou pelo Gestor.
<b>Participações Societárias</b>	A participação societária detida, direta ou indiretamente, pela Classe nas SPEs.
<b>Patrimônio Líquido</b>	Significa o patrimônio líquido do Fundo, que será correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<b>Perdas</b>	Significam todas e quaisquer reivindicações, responsabilidades, julgamentos, despesas, perdas e danos diretos (incluindo, entre outros, os valores relativos a decisões judiciais, acordos e multas.
<b>Pessoas Ligadas</b>	Significa: I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas; II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
<b>Política de Investimento</b>	Significa a política de investimento descrita neste Regulamento.
<b>Preço de Emissão ou Primeira Emissão de Cotas</b>	O preço de emissão das Cotas Subclasse A do Fundo, a qual será realizada nos termos do Suplemento no Anexo III deste

<b>Subclasse A</b>	Regulamento.
<b>Primeira Emissão de Cotas Subclasse B</b>	Significa a primeira emissão de Cotas Subclasse B do Fundo, a qual será realizada no âmbito do Capital Autorizado do Fundo, nos termos do modelo de Suplemento constante do Anexo IV deste Regulamento.
<b>Prospecto</b>	Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
<b>Regulamento</b>	O presente regulamento do Fundo.
<b>Resultado dos Ativos Imobiliários</b>	Significa os valores efetivamente recebidos pelo Fundo, decorrentes de eventos de liquidez dos Ativos Imobiliários, assim como os rendimentos dos Ativos Imobiliários.
<b>Retorno Preferencial</b>	Significa o retorno preferencial alvo do Fundo, correspondente à variação do IPCA acrescida de 6% (seis por cento) ao ano sobre valores integralizados por cada Cotista.
<b>Resolução CVM 30/21</b>	Significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada e/ou substituída de tempos em tempos.
<b>Resolução CVM 160/22</b>	Significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada e/ou substituída de tempos em tempos.
<b>Resolução CVM 175/22</b>	Significa a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada e/ou substituída de tempos em tempos.
<b>SPE</b>	Significa uma sociedade de propósito específico.
<b>Suplemento</b>	É o suplemento deste Regulamento e que contém as características da Primeira Emissão.
<b>Taxa de Administração</b>	Significa a remuneração a que o Administrador terá direito pela prestação de seus serviços de administração fiduciária em favor do Fundo e da Classe, calculada na forma descrita no Anexo Descritivo.
<b>Taxa de Aquisição</b>	Taxa devida ao Consultor Imobiliário, nos termos do Anexo Descritivo.
<b>Taxa de Desenvolvimento</b>	Taxa devida ao Consultor Imobiliário, nos termos do Anexo Descritivo.
<b>Taxa de Distribuição Primária</b>	Conforme aplicável, a taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto da Oferta Pública, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto da Oferta Pública, a ser fixado a cada emissão de Cotas da Classe, de forma a arcar com os custos de distribuição, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c)

	honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de Cotas na CVM, conforme aplicável, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das Ofertas das Cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente (h) custos relacionados à apresentação a potenciais Investidores ( <i>roadshow</i> ); e (i) outros custos relacionados às Ofertas, conforme previstos no Prospecto.
<b>Taxa de Gestão</b>	Significa a taxa a que o Gestor terá direito pela prestação de seus serviços de gestão da carteira do Fundo, calculada na forma descrita no Anexo Descritivo.
<b>Taxa DI</b>	Significa a taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, “over extra grupo”, expressa na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3 no informativo diário disponível em sua página na Internet ( <a href="http://www.b3.com.br">http://www.b3.com.br</a> ).
<b>Taxa de Locação</b>	Taxa devida ao Consultor Imobiliário cuja definição está indicada no Anexo Descritivo I deste Regulamento.
<b>Taxa Máxima Global</b>	significa a soma da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da taxa do consultor imobiliário, calculada na forma descrita em cada Anexo.
<b>Taxa de Performance</b>	Taxa devida ao Consultor Imobiliário e ao Gestor cuja definição está indicada no Anexo Descritivo I deste Regulamento.
<b>Termo de Adesão</b>	Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
<b>Viabilidade Preliminar</b>	Tem a definição constante da Cláusula 2.6.2

## 2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

2.1. O Fundo, constituído como condomínio fechado, é regido pelo presente Regulamento e pela Resolução da CVM 175/22, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2.2. Para fins do “Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, vigente desde 2 de janeiro de 2025 e das “Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, vigente desde 2 de janeiro de 2025, o Fundo é classificado como “Tijolo”, “Desenvolvimento”, “Gestão Ativa” e “Logística”.

### **3. PRAZO DE DURAÇÃO**

3.1. O Fundo terá prazo de duração de 6 (seis) anos contados da primeira integralização de Cotas do Fundo, podendo ser prorrogado por 1 (um) ano, conforme orientação conjunta do Gestor e do Consultor Imobiliário, e mais 1 (um) ano, conforme aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ("Prazo de Duração").

### **4. PÚBLICO-ALVO**

4.1. O Fundo destina-se exclusivamente a investidores qualificados, sendo as Cotas Subclasse A destinadas a Investidores Qualificados e as Cotas Subclasse B destinadas a Investidores Profissionais, conforme definido na regulamentação aplicável.

### **5. OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

5.1. O Fundo terá por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, por meio de investimentos conforme orientação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, mediante a aquisição de terrenos ou imóveis, em sua integralidade ou fração ideal, com a finalidade de desenvolvimento de empreendimento imobiliário não residencial no segmento logística, industrial ou centro de distribuição.

### **6. RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS**

6.1. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos de titularidade da Classe e a responsabilidade de cada Cotista estará limitada ao valor de subscrição das Cotas de suas respectivas titularidades.

6.2. Na máxima extensão permitida pela legislação e regulamentação aplicáveis, e para os respectivos fins, inclusive, sem limitação, aqueles de que trata o Código Civil Brasileiro, fica expressamente consignada neste Regulamento a limitação da responsabilidade: (i) de cada Cotista ao valor subscrito na Classe; e (ii) dos prestadores de serviços essenciais, perante o Fundo e a Classe e entre si, ao cumprimento dos deveres e responsabilidades particulares de cada um, em quaisquer dos casos sem qualquer solidariedade entre si e nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, e sem prejuízo da responsabilidade do prestador de serviço pelos prejuízos que causar quando proceder com culpa, dolo ou má-fé.

### **7. COMPOSIÇÃO DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

7.1. O patrimônio do Fundo será formado por Classe, sendo preservada a possibilidade de constituição de Subclasses, na forma do §3º, do artigo 5º, da Resolução CVM 175/22. As características e os direitos, assim como as condições de emissão, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate serão descritos no Anexo Descritivo e em seus respectivos

Apêndices, caso aplicável, os quais passarão a integrar o presente Regulamento.

7.1.1. Mediante autorização do Administrador e realização das adaptações necessárias ao presente Regulamento e aos Anexos, o Fundo poderá criar diferentes Classes de cotas, com patrimônio segregado, e respectivas Subclasses, nos termos da Resolução CVM 175/22.

## **8. PRESTADORES DE SERVIÇOS**

8.1. A administração do Fundo será realizada pelo Administrador.

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

8.1.2. O Administrador tem amplos poderes para administrar o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, sob orientação do Gestor e com o suporte do Consultor Imobiliário, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

8.1.3. As atribuições do Administrador são aquelas dispostas na Resolução CVM 175/22, em particular nos artigos 82, 83, 104 e 106 da Resolução CVM 175/22 e nos artigos 29 e 30 do Anexo Normativo III.

8.1.4. Sem prejuízo de seus outros deveres legais e regulamentares, incluem-se entre as obrigações do Administrador:

(i) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) registro de Cotistas; (b) livro de atas das Assembleias Gerais e das Assembleias Especiais; (c) livro ou lista de presença de Cotistas; (d) pareceres de Auditor Independente; (e) registros e demonstrações contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; (f) a documentação relativa às operações do Fundo e dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo; e (g) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III, quando for o caso;

(ii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas em mercado organizado;

(iii) pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;

- (iv) realizar Chamadas de Capital exclusivamente aos Cotistas detentores de Cotas Subclasse B, de acordo com as instruções do Gestor, sempre em observância aos procedimentos descritos neste Regulamento, nos boletins de subscrição de Cotas Subclasse B e nos documentos de aceitação da Oferta, caso não haja boletim de subscrição, e nos Compromissos de Investimento;
- (v) constituir eventual reserva para contingências e/ou despesas, conforme venha a ser deliberado pelo Gestor;
- (vi) contratar o auditor independente que realizará a auditoria das Sociedades Investidas, conforme deliberação do Comitê de Investimentos;
- (vii) manter os Ativos Imobiliários e os Ativos Financeiros integrantes da Carteira custodiados com o Custodiante;
- (viii) custear, às suas expensas, as despesas com propaganda do Fundo, se necessárias, ressalvadas as despesas com propaganda no período de distribuição das Cotas, as quais poderão ser suportadas pelo Fundo;
- (ix) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe, nos termos do Capítulo VI da Parte Geral da Resolução CVM 175/22;
- (x) manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, inclusive os prestadores de serviços essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;
- (xi) manter serviço de atendimento aos Cotistas, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações;
- (xii) monitorar as hipóteses de liquidação antecipada do Fundo ou da Classe, conforme previstas no correspondente Anexo Descritivo;
- (xiii) cumprir as deliberações das Assembleias Gerais e das Assembleias Especiais, bem como observar as disposições constantes no Regulamento e eventuais prospectos, conforme aplicável;
- (xiv) providenciar o registro do Regulamento e de seus eventuais aditamentos por meio de sistema eletrônico disponibilizado pela CVM;
- (xv) efetuar o recolhimento dos impostos incidentes sobre a rentabilidade auferida pelos Cotistas, nos termos da legislação aplicável;

(xvi) supervisionar as atividades inerentes à gestão da Carteira, com o suporte do Consultor Imobiliário, fiscalizando os serviços prestados pelo Gestor e por terceiros eventualmente contratados pelo Fundo nos termos da regulamentação em vigor e a gestão das Sociedades Investidas, conforme o caso;

(xvii) processar a subscrição e integralização de Cotas;

(xviii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Administrador;

(xix) verificar, após a realização das operações pelo Gestor, a compatibilidade dos preços praticados com os preços de mercado, bem como informar ao Gestor e à CVM sobre indícios materiais de incompatibilidade;

(xx) divulgar as informações, conforme disposto no Anexo Descritivo e no Capítulo VII do Anexo Normativo III;

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

(xxii) adquirir, transigir e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos Imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras pelo Gestor, observada prévia orientação do Gestor e suporte do Consultor Imobiliário;

(xxiii) providenciar a averbação, no Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Imóveis: (a) não integram o ativo do Administrador; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

(xxiv) no caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (i) acima até o término de tal procedimento;

(xxv) elaborar, junto com as demonstrações contábeis anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento;

(xxvi) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

(xxvii) empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (a) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (b) Política de Investimento do Fundo; e (c) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas; e

(xxviii) receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores devidos ao Fundo.

(xxix) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo;

(xxx) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

(xxxi) observar as recomendações e orientações do Gestor e do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, para o exercício da Política de Investimentos do Fundo;

(xxxii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, observada recomendação e orientação do Gestor e do Consultor Imobiliário, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(xxxiii) representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo, observando, sempre que possível, a orientação do Gestor e o suporte do Consultor;

(xxxiv) exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos do art. 106 da Parte Geral da Resolução CVM 175/22;

(xxxv) solicitar, em nome do Fundo, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;

(xxxvi) controlar e supervisionar, observada a recomendação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, incluindo os serviços de aprovações e licenciamento, desenvolvimento de projetos (projetistas), análises técnicas, construção e administração das locações ou arrendamentos, exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

(xxxvii) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos: (a) distribuição das Cotas do Fundo a cada nova oferta; (b) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento; e (c) formador de mercado para as Cotas do Fundo; e

(xxxviii) elaborar, com o auxílio do gestor, os formulários com informações aos Cotistas nos modelos constantes nos Suplementos da Resolução CVM 175/22;

8.2. A gestão da carteira do Fundo será realizada pelo Gestor, cabendo-lhe assessorar, recomendar e orientar o Administrador sobre os atos de gestão da carteira do Fundo, com suporte do Consultor Imobiliário, observado o disposto neste Regulamento, na regulamentação aplicável e no Acordo Operacional.

8.2.1. As atribuições do Gestor são aquelas dispostas na Resolução CVM 175/22, em particular nos artigos 84, 85, 105 e 106 da Resolução CVM 175/22.

8.2.2. Sem prejuízo de seus outros deveres legais e regulamentares, incluem-se entre as obrigações do Gestor:

- (i) desenvolver projetos e propostas de investimento, reinvestimento e desinvestimento para o Fundo em Ativos Imobiliários, conjuntamente com o Consultor Imobiliário, e submetê-los à apreciação do Comitê de Investimentos;
- (ii) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor;
- (iii) empregar nas atividades de gestão da Carteira a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários ao fiel cumprimento da política de investimento do Fundo;
- (iv) nomear membros do Comitê de Investimentos, nos termos deste Regulamento;
- (v) decidir livremente sobre os investimentos, reinvestimentos e desinvestimentos do Fundo em Ativos Financeiros, observada a política de investimento descrita neste Regulamento, com poderes para adquirir e alienar os Ativos Financeiros integrantes do patrimônio do Fundo;
- (vi) adquirir, alienar e permutar os Ativos Imobiliários, conforme recomendação do Consultor Imobiliário e prévia deliberação do Comitê de Investimentos;
- (vii) solicitar ao Administrador a realização de Chamadas de Capital;
- (viii) votar nas assembleias gerais dos Imóveis, caso seja condômino, dos Ativos Financeiros, dos Títulos e Valores Imobiliários e/ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: disponível no seguinte endereço eletrônico: <https://www.xpasset.com.br/documentos-institucionais/>
- (ix) implementar a redução do capital social das Sociedades Investidas, conforme deliberação do Comitê de Investimentos;
- (x) informar ao Administrador, de imediato, caso ocorra qualquer alteração de prestador de serviço contratado pelo Gestor;
- (xi) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe para utilização pelos distribuidores, às suas expensas;

- (xii) diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da Classe;
- (xiii) deliberar sobre a amortização de Cotas e a distribuição de lucros nos termos deste Regulamento;
- (xiv) manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital do Fundo;
- (xv) observar as disposições constantes do Regulamento e Anexos Descritivos;
- (xvi) cumprir as deliberações das Assembleias Gerais e das Assembleias Especiais, conforme aplicável;
- (xvii) identificar, selecionar, avaliar, tomar a decisão de adquirir, transigir, acompanhar, tomar a decisão de alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, Ativos Financeiros, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (xviii) identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, recomendando e instruindo, com o suporte do Consultor Imobiliário, o Administrador para aquisição ou alienação, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (xix) recomendar, com o suporte do Consultor Imobiliário, ao Administrador a celebração dos contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo;
- (xx) auxiliar o Administrador, com o suporte do Consultor Imobiliário, no controle e supervisão das atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários, auxiliando o Administrador na fiscalização dos serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de desenvolvimento, construção e administração dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, bem como das locações ou arrendamentos, exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização das respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

(xxi) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

(xxii) recomendar ao Administrador modificações neste Regulamento;

(xxiii) diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo), com o suporte do Consultor Imobiliário, acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis;

(xxiv) diretamente ou por meio de terceiros, com o suporte do Consultor Imobiliário, discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo;

(xxv) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;

(xxvi) com o suporte do Consultor Imobiliário, orientar a condução e execução da estratégia de desinvestimento do Fundo, observado o disposto nesse Regulamento, e recomendar ao Administrador (a) o reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) a realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

(xxvii) orientar o Administrador, com o suporte do Consultor Imobiliário, a ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários para realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

(xxviii) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos Imobiliários e Títulos e Valores Mobiliários, conforme previstos no Acordo Operacional;

(xxix) com o suporte do Consultor Imobiliário, recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de manter o valor dos Imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;

(xxx) indicar, com o suporte do Consultor Imobiliário, empresas para diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos Imóveis, conforme o caso, entre outros que julgue necessário ao cumprimento adequado dos incisos (xvii), (xviii), (xix) e (xxvi) supra;

- (xxxi) validar orçamento anual dos resultados operacionais dos Imóveis;
- (xxxii) responsabilizar-se pela administração e gestão das sociedades por meio das quais o Fundo realize seus investimentos em Imóveis;
- (xxxiii) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos do art. 106 da Parte Geral da Resolução CVM 175/22;
- (xxxiv) quando entender necessário, recomendar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas; e
- (xxxix) decidir sobre as Chamadas de Capital, exclusivamente no caso dos Cotistas detentores de Cotas Subclasse B, a serem realizadas pelo Administrador para a viabilização de investimentos em Ativos Imobiliários e, conforme o caso, pagamentos de despesas e encargos do Fundo.

8.3. O Administrador conferirá amplos e irrestritos poderes ao Gestor para que este adquira os ativos listados na Política de Investimentos (exceto Ativos Imobiliários, inclusive aqueles adquiridos por meio das SPEs), de acordo com o disposto neste Regulamento, na regulamentação em vigor e no Acordo Operacional celebrado entre Administrador e Gestor.

8.4. Não obstante as obrigações do Gestor e do Consultor Imobiliário previstas neste Regulamento, o Gestor e o Consultor Imobiliário irão estabelecer, em documento em separado, com a interveniência do Fundo, regras de governança que estabelecerão os procedimentos a serem observados Gestor e pelo Consultor Imobiliário acerca das oportunidades de investimentos e desinvestimentos do Fundo a serem apresentadas ao Administrador e da definição dos principais termos e condições a serem observados no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, incluindo, mas não se limitando, à definição de orçamentos e principais termos condições relacionados à contratação de construtoras, arquitetos e outros terceiros, conforme necessário para o desenvolvimento dos projetos imobiliários do Fundo, sendo certo que tais regras de governança deverão assegurar que nenhuma decisão sobre tais matérias poderá ser tomada sem a concordância do Gestor.

8.5. Exceto se previamente autorizado pela Assembleia Geral de Cotistas, o Gestor e o Consultor Imobiliário não poderão, direta ou indiretamente, atuar como gestores e/ou consultores imobiliários em qualquer outro fundo de investimento imobiliário classificado como “Tijolo”, “Desenvolvimento”, “Gestão Ativa” e “Logística”, nos termos do Código, e que tenha em seu regulamento a previsão de realizar investimentos em valor superior a 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, na aquisição de terrenos ou imóveis em construção, incluindo projetos *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, voltados exclusivamente para desenvolvimento de empreendimento imobiliário não residencial de natureza logística, até que (i) o Fundo tenha

alocado (ou assumido obrigações para alocar) em Ativos Imobiliários, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) seja encerrado o Período de Investimentos, o que ocorrer primeiro.

8.6. O Fundo terá um consultor especializado que será a **EXETER BRASIL INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com endereço na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, 14º andar, na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 38.001.801/0001-44 ("Consultor Imobiliário"), observado o disposto neste Regulamento, na regulamentação aplicável e no Contrato de Consultoria Imobiliária.

8.7. O Consultor Imobiliário deverá, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e assumidas no Contrato de Consultoria Imobiliária dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, cabendo ao Consultor Imobiliário as seguintes atribuições:

- (i) assessorar o Fundo, o Administrador e o Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Ativos Imobiliários, incluindo a análise, seleção e avaliação de propostas de Ativos Imobiliários para integrarem a Carteira do Fundo, bem como análise, seleção e avaliação de oportunidades de alienação ou locação dos Imóveis, seja diretamente ou através de terceiros contratados;
- (ii) auxiliar o Administrador e o Gestor no controle, supervisão e/ou exercício das atividades inerentes à administração dos Ativos Imobiliários e dos Imóveis, incluindo mas não se limitando, à fiscalização dos serviços eventualmente prestados por terceiros, como a administração (i) das locações ou arrendamentos dos Imóveis, e (ii) de quaisquer direitos reais sobre os respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento, ressalvados os serviços que deverão ser prestados pelo Gestor, conforme previsto no presente Regulamento e no respectivo Acordo Operacional;
- (iii) auxiliar o Administrador e ou o Gestor no relacionamento com os locatários dos Imóveis, acompanhar e avaliar eventuais oportunidades nessas relações, bem como discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos dos Imóveis integrantes, direta ou indiretamente, do Patrimônio do Fundo;
- (iv) auxiliar o Gestor no exercício de voto nas reuniões e assembleias envolvam assuntos inerentes aos Ativos Imobiliários;
- (v) acompanhar e monitorar investimentos nos Ativos Imobiliários, auxiliando o Administrador e o Gestor na (a) recomendação, supervisão e gestão de implementação de melhorias, benfeitorias, manutenções corretivas, substituição de componentes de máquinas e equipamentos, serviços complementares, reformas ou edificações, incluindo os parâmetros técnicos, orientação técnica e suporte operacional para a realização de tais modificações, adaptações e serviços, (b) obtenção e análise de propostas e orçamentos de empresas especializadas a serem

eventualmente contratadas pelo Fundo, às expensas do Fundo, para a realização de tais obras ou prestações de serviços, e (c) assessoramento na contratação destas empresas especializadas visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;

- (vi) recomendar ao Gestor e com aprovação do Administrador a indicação dos administradores das sociedades que venham a compor os Ativos Imobiliários, sempre que o Fundo tiver o direito de fazer tal indicação; e
- (vii) auxiliar o Gestor na elaboração de todo e qualquer relatório periódico do Fundo.

8.8. É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Imobiliário, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos da Classe:

- (i) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe;
- (iii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iv) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral e/ou Especial conforme o caso, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: a) a Classe e o Administrador, ou o Gestor; b) a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe; c) a Classe e o representante de cotistas; e d) a Classe e o empreendedor;
- (v) aplicar recursos na aquisição de Cotas da Classe;
- (vi) constituir ônus reais sobre bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (vii) vender à prestação as Cotas, sendo admitida a divisão da emissão em séries e integralização por meio de Chamada de Capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III;
- (x) 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;

(xi) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe;

(xii) praticar qualquer ato de liberalidade;

(xiii) receber depósito em suas contas correntes; e

(xiv) contrair ou efetuar empréstimo.

8.8.1. A vedação prevista no item (vi) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

8.8.2. A Classe pode emprestar títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

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

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

8.10. Os Ativos Financeiros, os Títulos e Valores Mobiliários e os Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

8.11. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros, Títulos ou Valores Mobiliários ou dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou

registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

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

8.13. A escrituração de Cotas será exercida pelo Administrador (“Escriturador”).

8.14. Os serviços de controladoria dos Ativos do Fundo serão exercidos pela **OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.**, sociedade por ações devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de fundos de investimento e gestão de carteiras, por meio do Ato Declaratório nº 7446, de 13 de outubro de 2003, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 202, CEP 22640-102, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.150.453/0001-20 (“Agente de Controladoria”).

8.15. Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador, conforme definido de comum acordo com o Gestor, para a prestação de tais serviços, devendo ser sempre uma das seguintes empresas: Deloitte, PricewaterhouseCoopers (PwC), Ernst & Young (EY) ou KPMG (“Auditor Independente”).

8.16. Os serviços de formação de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado disposto no artigo 27 §1º da Resolução CVM 175, observado que a contratação do Administrador, Gestor ou do Consultor Imobiliário para o exercício da função de formador de mercado é vedada.

8.16.1. A contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário do Fundo para o exercício da função de Formador de Mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 da Resolução CVM no 175.

8.17. A distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários, definidas de comum acordo entre o Administrador e o Gestor, sendo admitida a subcontratação de terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição das Cotas, desde que previamente aprovados pelo Administrador.

8.18. O Administrador, em nome da Classe e por recomendação do Gestor, com suporte do Consultor Imobiliário, poderá contratar terceiros para prestar serviços ao Fundo, nos termos da regulamentação em vigor e deste Anexo Descritivo, inclusive para prestar o serviço de aprovações e licenciamento, desenvolvimento de projetos (projetistas), análises técnicas, construção e administração dos Imóveis integrantes da Carteira do Fundo locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes da Carteira do Fundo, bem como para exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis, mediante solicitação e indicação do Gestor, caso aplicável.

## **9. SUBSTITUIÇÃO E DESCREDECIMENTO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO**

9.1. O Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário deverão ser substituídos nas seguintes hipóteses previstas no artigo 107 da Resolução CVM 175/22: (i) descredenciamento, por decisão da CVM, para o exercício de suas respectivas atividades e serviços prestados ao Fundo, na forma deste Regulamento e do Anexo Descritivo; (ii) renúncia por parte do Administrador, do Gestor; ou (iii) destituição, por deliberação da Assembleia Geral enquanto o Fundo tiver apenas a Classe. No caso de descredenciamento ou renúncia, deverá ser observado este Regulamento e os critérios estabelecidos no artigo 108 da Resolução CVM 175/22.

9.2. Na Assembleia Geral e/ou Especial, que deliberar sobre a destituição do Administrador e/ou do Gestor, conforme o caso, deverá ser deliberada a contratação de novo gestor e/ou novo administrador, conforme o caso.

9.2.1. Caso a Assembleia Geral e/ou Especial referida acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador e/ou gestor, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo administrador ou gestor eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá convocar nova Assembleia Geral para nova eleição ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

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

9.3. Tanto o Contrato de Consultoria Imobiliária quanto o Acordo Operacional preveem a possibilidade de rescisão pelo Consultor Imobiliário e/ou pelo Gestor, respectivamente, no caso de inadimplemento contratual pelo Fundo. Dessa forma, em casos de inadimplemento pelo Fundo ao Contrato de Consultoria Imobiliária e/ou ao Acordo Operacional, respectivamente, o Consultor Imobiliário e/ou pelo Gestor, conforme o caso, deverá enviar notificação ao Fundo para que este sane o inadimplemento no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento de referida notificação.

9.4. O Administrador e/ou o Gestor, mediante correspondência por meio eletrônico endereçada aos Cotistas, poderão renunciar à administração e/ou à gestão do Fundo, devendo o Administrador convocar, imediatamente, Assembleia Geral enquanto o Fundo tiver apenas a Classe para decidir sobre a substituição ou sobre a liquidação antecipada do Fundo, que deverá ser realizada no prazo de até 15 (quinze) dias, nos termos da legislação em vigor e do disposto no Regulamento.

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

9.5. . A não substituição do Gestor ou do Administrador, conforme o caso: (i) em até 90 (noventa) dias contados da data da renúncia, destituição ou do descredenciamento; ou (ii) em até 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral, sendo certo que, no caso do item (ii) o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

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

9.6.1. A ata da Assembleia Geral que eleger o substituto e sucessor do Administrador deverá ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo. A sucessão da propriedade fiduciária de Imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

9.6.2. Nos termos do §2º, do artigo 108, da Resolução CVM 175/22, caso o Administrador e/ou o Gestor que renunciou não seja substituído dentro do prazo previsto acima, o Fundo deverá ser liquidado, nos termos da Resolução CVM 175/22, devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o Administrador até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

9.6.3. No caso de pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo, o Administrador ficará impedido de renunciar às suas atividades relacionadas à administração fiduciária do Fundo, sem prejuízo de deliberação em Assembleia Geral enquanto o Fundo tiver apenas a Classe pela sua destituição.

9.7. No caso de descredenciamento, a CVM deve nomear administrador e/ou gestor temporário, conforme o caso, até a eleição de novo administrador e/ou gestor temporário, conforme o caso.

9.8. Nas hipóteses de substituição do Administrador e/ou do Gestor e de liquidação antecipada do Fundo aplicam-se, no que couberem, as normas em vigor que dispõem sobre responsabilidade civil ou criminal de administradores, diretores e gerentes de instituições financeiras, independentemente das que regem a responsabilidade civil do próprio Administrador e/ou do Gestor.

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

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

9.11. Em caso de renúncia do Consultor Imobiliário, o Gestor deverá instruir o Administrador sobre eventual convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, sendo certo que, se o Gestor entender não ser necessária ou conveniente a eleição de um substituto ao Consultor Imobiliário, o Fundo seguirá suas atividades sem a necessidade de contratação de um novo consultor especializado, tornando-se o Gestor responsável pelas obrigações e atividades anteriormente desempenhadas pelo Consultor Imobiliário.

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

9.13. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e, exclusivamente, por recomendação expressa do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo, com exceção do próprio Gestor e do Consultor Imobiliário, cuja destituição deverá ser objeto de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas.

9.14. A Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar pela destituição do Consultor

Imobiliários e/ou do Gestor com ou sem Justa Causa (conforme abaixo definido). Nas hipóteses de destituição sem Justa Causa (conforme abaixo definido) do Consultor Imobiliário e/ou do Gestor, será devido ao Consultor Imobiliário e/ou ao Gestor, conforme o caso, o valor equivalente a: (i) 20% (vinte por cento) do saldo da remuneração a que o Comitê Imobiliário e/ou o Gestor teria(m) direito pelo período remanescente do Contrato de Consultoria Imobiliária e/ou do Acordo Operacional, conforme o caso, calculado com base na média das parcelas da Taxa de Administração pagas pelo Fundo ao Consultor Imobiliário e/ou ao Gestor, conforme o caso, nos 4 (quatro) meses anteriores à rescisão, e (ii) 20% (vinte por cento) da Taxa de Performance devida ao Consultor Imobiliário e/ou ao Gestor nos termos do presente Regulamento. Caso a rescisão ocorra antes mesmo do cálculo de 4 (quatro) meses de remuneração a título de Taxa de Administração, a multa prevista acima será calculada com base na remuneração média paga pelo Fundo durante os meses de vigência do Contrato de Consultoria Imobiliária e/ou do Acordo Operacional.

9.14.1. No caso de destituição do Consultor Imobiliário e/ou do Gestor, conforme o caso, por Justa Causa, estes deixarão de fazer jus à sua remuneração imediatamente após a deliberação da Assembleia Geral do Fundo, exceto pela remuneração de todas e quaisquer taxas acumuladas que ainda não tenham sido pagas ao Consultor Imobiliário e/ou ao Gestor, conforme aplicável, até a data da deliberação sobre a destituição, sendo que referida remuneração deverá ser paga no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da deliberação da Assembleia Geral do Fundo.

9.15. O Contrato de Consultoria Imobiliária e o Acordo Operacional preveem que o Fundo indenizará e manterá indene o Consultor Imobiliário e o Gestor, conforme aplicável, de e contra Perdas incorridas pelo Consultor Imobiliário ou pelo Gestor, conforme o caso, contanto que: (i) essas Perdas decorram das, ou sejam relacionados aos serviços prestados pelo Consultor Imobiliário e/ou o Gestor ao Fundo, incluindo, entre outras, as atividades relacionadas aos Ativos Imobiliários; e (ii) tais Perdas não tenham surgido como resultado (a) da comprovada má conduta, culpa grave ou dolo pelo Consultor Imobiliário ou pelo Gestor, conforme o caso; ou (b) da violação da legislação e normas aplicáveis, incluindo regulamentos obrigatórios emitidos pela CVM ou deste Regulamento; ou (c) de qualquer evento definido como Justa Causa, sendo resguardado ao Fundo o direito de regresso para reaver eventuais Perdas.

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

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

## **10. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO**

10.1. A Taxa de Administração será devida pelo Fundo ao Administrador pela prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração de cotas e remuneração dos prestadores de serviço contratados pelo Administrador, conforme previsto no Anexo Descritivo da Classe.

10.2. A Taxa de Gestão será devida pelo Fundo ao Gestor pela prestação dos serviços de gestão de carteira da Classe e pela remuneração dos prestadores de serviço contratados pelo Gestor, conforme previsto no Anexo Descritivo da Classe.

10.3. Taxas adicionais, tais como, mas não limitando a taxas de ingresso, performance, máxima de distribuição de cotas ou de saída, poderão ser eventualmente cobradas dos Cotistas da Classe, caso conste previsão expressa para tanto no Anexo Descritivo da Classe.

## **11. ENCARGOS DO FUNDO**

11.1. Além da remuneração dos prestadores de serviço descrita no Capítulo anterior, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

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

(ii) despesas com o registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175/22;

(iii) despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;

(iv) honorários e despesas do auditor independente;

(v) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis que componham o patrimônio do Fundo;

- (vi) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (vii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (viii) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- (ix) despesas com a realização de Assembleia Geral e/ou Especial;
- (x) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da Classe;
- (xi) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- (xii) despesas inerentes à distribuição primária de cotas e admissão das cotas à negociação em mercado organizado;
- (xiii) taxas de administração e de gestão;
- (xiv) taxa máxima de distribuição, caso estabelecido no Anexo Descritivo;
- (xv) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;
- (xvi) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias nos termos da regulamentação e legislação vigentes, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11;
- (xvii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral;
- (xviii) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos pelo Fundo, se houver;
- (xix) honorários e despesas relacionadas às atividades do Representante de Cotistas;

(xx) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrarem a carteira do Fundo, observado o disposto neste Regulamento; e

(xxi) honorários e despesas relacionadas às atividades do consultor especializado, conforme aplicável.

11.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo pela regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário devem correr por conta do Administrador.

11.3. Além da Taxa de Administração, as despesas e encargos do Fundo durante o seu funcionamento, exclusivamente se houver a emissão de mais de uma classe de Cotas e a partir da data em que ocorrer a primeira integralização de Cotas Subclasse A ou Cotas Subclasse B, serão rateadas proporcionalmente entre os Cotistas detentores de Cotas Subclasse A e os Cotistas detentores de Cotas Subclasse B, respeitando a razão entre o Capital Subscrito do Fundo e o Capital subscrito das Cotas Subclasse A para os Cotistas detentores de Cotas Subclasse A e o Capital Subscrito do Fundo e o Capital Subscrito das Cotas Subclasse B para os Cotistas detentores de Cotas Subclasse B.

## **12. COTAS E CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO**

12.1. O patrimônio do Fundo poderá ser representado por até 2 (duas) subclasses distintas de Cotas, sendo (i) 1 (uma) subclasse de Cotas Subclasse A; e (ii) 1 (uma) subclasse de Cotas Subclasse B).

12.2. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas e na conta de depósito das Cotas.

12.3. Todo Cotista, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por escrito, que (i) teve acesso ao inteiro teor deste Regulamento e seu Anexo Descritivo, e (ii) está ciente dos riscos do investimento nas Cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do Termo de Adesão, nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 175/22 (“Termo de Adesão”).

12.4. Cada Cota de Classe estará sujeita às mesmas taxas e despesas aplicáveis à Classe.

12.5. O Patrimônio Líquido do Fundo corresponde ao patrimônio líquido da Classe, em reais, que será correspondente à soma algébrica do disponível com o valor da carteira da Classe, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo. Na apuração do valor do Patrimônio Líquido do Fundo, serão observadas as normas e procedimentos constantes da legislação e regulamentação aplicáveis, bem como o disposto neste Regulamento. O somatório do valor das Cotas será necessariamente equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo (“Patrimônio Líquido do Fundo”).

12.6. Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado o direito de preferência atribuído a cada uma das classes de Cotas, conforme indicado abaixo. Conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

12.6.1. As Cotas Subclasse A serão destinadas a no mínimo, Investidores Qualificados, podendo ser distribuídas por meio de qualquer das modalidades de Ofertas.

12.6.2. As Cotas Subclasse A objeto da Primeira Emissão de Cotas Subclasse A serão distribuídas por meio de Oferta Pública. Observado o disposto no item acima, as Cotas Subclasse A objeto de novas ofertas públicas de Cotas Subclasse A realizadas subsequentemente à Primeira Emissão de Cotas Subclasse A (*follow on*) poderão ser distribuídas por meio de qualquer das modalidades de Ofertas.

12.6.3. As Cotas Subclasse B serão destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais, sendo distribuídas por meio de qualquer das modalidades de Ofertas. As Cotas Subclasse B da Primeira Emissão de Cotas Subclasse B serão distribuídas por meio de Oferta Restrita.

12.7. A Primeira Emissão de Cotas Subclasse A do Fundo foi realizada nos termos do Suplemento constante neste Regulamento, que disciplinou, inclusive, a forma de subscrição e de integralização. Nos termos do artigo 11, inciso IV, da Resolução CVM nº 175/22, no âmbito da Primeira Emissão de Cotas Subclasse A do Fundo, serão emitidas até 300.000 (trezentas mil) Cotas Subclasse A, com valor unitário de emissão de R\$1.000,00 (mil reais) por Cota Subclasse A, totalizando até R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).

12.7.1. As características da Primeira Emissão de Cotas Subclasse B do Fundo serão detalhadas no respectivo Suplemento, elaborado conforme modelo constante no Anexo IV a este Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização.

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

12.8.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor orientar o Administrador acerca do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima, com o suporte do Consultor Imobiliário.

12.8.2. No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos da Cláusula 12.8 acima, será assegurado (i) aos Cotistas detentores de Cotas da Subclasse A, o direito de preferência, nos termos da Resolução CVM 175/22, para a subscrição de novas Cotas Subclasse A no âmbito de novas emissões de Cotas Subclasse A; e (ii) os Cotistas detentores de Cotas Subclasse B terão o direito de preferência, nos termos da Resolução CVM 175/22 para a subscrição de novas Cotas Subclasse B, no âmbito de novas emissões de Cotas Subclasse B, sendo certo que, a critério do Gestor, conforme indicado ao Administrador, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas detentores de Cotas da mesma classe ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato do Administrador que aprovar a emissão de novas Cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência.

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

12.8.4. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.9 acima, a Assembleia Geral (i) poderá deliberar, mediante reunião presencial ou consulta formal, sobre novas emissões das Cotas, inclusive em montante superior ao Capital Autorizado, definindo seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável; e (ii) deverá sempre deliberar, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do fundo, acerca da aprovação de uma emissão em que seja permitida a integralização das novas Cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com Suplemento H da Resolução CVM 175.

12.9. O preço de emissão de novas Cotas emitidas conforme o item acima deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário.

12.10. No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos do item 12.4.4 acima, poderá ser assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência, nos termos da Resolução CVM nº 175/22, sendo certo que a Assembleia Geral que deliberar sobre a emissão de novas cotas deverá definir a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência. O direito de preferência objeto da presente Cláusula deverá também observar o disposto no item 12.8.3 acima.

12.11. O direito de preferência referido nos itens acima deverá ser exercido pelos Cotistas em prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, a ser previamente informado aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, sendo certo que os procedimentos referentes ao exercício do direito de preferência serão realizados pelo Escriturador.

12.12. Não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, por qualquer investidor qualificado, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, observado o disposto neste Regulamento.

12.13. As Cotas serão objeto de ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas de emissão do Fundo, poderão estabelecer a possibilidade de subscrição parcial das Cotas da respectiva Oferta, observado o disposto neste Regulamento.

12.13.1. As Cotas Subclasse A da Primeira Emissão de Cotas Subclasse A serão distribuídas mediante Oferta Pública de distribuição nos termos da Resolução CVM 160, e as Cotas Subclasse B da Primeira Emissão de Cotas Subclasse B serão distribuídas mediante Oferta Restrita pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Resolução CVM 160.

12.14. As Cotas somente poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pela B3, conforme escolhido pelo Administrador.

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

12.14.2. As Cotas Subclasse B somente poderão ser negociadas na forma permitida por este Regulamento, desde que integralizada pelos Cotistas a totalidade das Cotas Subclasse B distribuídas no âmbito da respectiva Oferta até a data de encerramento da Oferta, conforme termos e procedimentos previstos nos Compromissos de Investimento.

12.14.3. As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos (“Fundos 21”), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

12.15. Exceto se deliberado de forma diversa em Assembleia Geral, os Cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas.

12.15.1. A Assembleia Geral que deliberar sobre a emissão de novas Cotas deverá deliberar também sobre a possibilidade de cessão pelos Cotistas de seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, bem como sobre se haverá ou não abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, exceto caso a referida Assembleia Geral delibere pela inexistência de direito de preferência na subscrição de novas Cotas.

12.16. Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior. Dessa forma, o início da distribuição da Oferta Restrita objeto de Cotas Subclasse B, incluindo a Subscrição e integralização das Cotas Subclasse B, ocorrerá após a publicação do anúncio de encerramento da Oferta Pública de Cotas Subclasse A.

### **13. ASSEMBLEIA GERAL**

13.1. É da competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas, sem prejuízo das demais competências previstas neste Regulamento:

- (i) tomar anualmente, no prazo máximo de até 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social, as contas do Fundo (em benefício da Classe) e deliberar sobre as demonstrações contábeis, nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 175/22;
- (ii) alterar este Regulamento (sendo que as deliberações referidas nos incisos abaixo e que acarretem alteração deste Regulamento estarão sujeitas aos respectivos quóruns de aprovação relacionados às matérias específicas de tais incisos, conforme abaixo definido);
- (iii) deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário e/ou do Custodiante, com ou sem Justa Causa e escolha do seu respectivo substituto;
- (iv) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão ou transformação da Classe;
- (v) deliberar sobre a dissolução e liquidação da Classe, quando não previstas ou disciplinadas neste Anexo Descritivo;
- (vi) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo
- (vii) eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (viii) deliberar sobre a alteração da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão, da Taxa de Performance e/ou da Taxa Máxima de Custódia;
- (ix) deliberar sobre a liquidação ou não do Fundo, na hipótese de ocorrência de um Evento de Liquidação;
- (x) aprovar proposta do Gestor sobre procedimentos de entrega de bens e direitos integrantes da Carteira como forma de pagamento de amortização e resgate de Cotas;
- (xi) deliberar sobre proposta do Gestor acerca da emissão de novas Cotas, após a primeira emissão de Cotas, bem como acerca do preço de emissão das novas Cotas;
- (xii) deliberar sobre a realização de investimentos, reinvestimentos e desinvestimentos em Ativos Imobiliários que não estejam de acordo com o disposto neste Anexo Descritivo;
- (xiii) deliberar acerca da incorporação, fusão, cisão, total ou parcial, transformação ou prorrogação da Classe;

(xiv) deliberar sobre a dissolução do Fundo, de forma diferente daquela prevista neste Regulamento;

(xv) deliberar sobre a alteração da rentabilidade mínima esperada dos empreendimentos imobiliários, conforme Critério de Elegibilidade previsto neste Regulamento;

(xvi) deliberar sobre a alteração do Prazo de Duração da Classe ou do Período de Investimento;

(xvii) alterar a Política de Investimento;

(xviii) deliberar sobre a instalação, composição, organização e funcionamento de quaisquer comitês ou conselhos criados pela Classe;

(xix) deliberar sobre a amortização de Cotas, na forma permitida na regulamentação vigente;

(xx) salvo quando diversamente previsto no Regulamento, deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

(xxi) eleger e destituir representante dos cotistas de que trata o artigo 20 do Anexo Normativo III, bem como fixar de sua remuneração, se houver, e aprovar o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(xxii) aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do §1º do artigo 27, do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, todos do Anexo Normativo III;

(xxiii) alterar o mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

(xxiv) contratar o Formador de Mercado que seja pessoa relacionada ao Administrador ou ao Gestor; e

(xxv) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado.

13.1.1. O Regulamento do Fundo bem como o Anexo Descritivo poderão ser alterados, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração:

- (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a

CVM;

(ii) for necessária em virtude da 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 das taxas de administração, de custódia, de gestão ou de performance.

13.1.2. As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) da Cláusula acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

13.1.3. A alteração referida no inciso (iii) da Cláusula acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

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

13.3. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, (ii) em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor, do Custodiante ou dos demais prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone ou (iii) envolver redução da Taxa de Administração, Taxa de Performance ou taxa de custódia. As alterações previstas nos itens (i) e (ii) devem ser comunicadas aos Cotistas por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas e a alteração prevista no item (iii) deverá ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

13.4. A convocação da Assembleia Geral pelo Administrador far-se-á mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (e-mail) ou correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador, Gestor e, caso a distribuição de Cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia, bem como, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas.

13.5. Independentemente das formalidades previstas neste Anexo Descritivo, considerar-se-á regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas

13.6. O Administrador, o Gestor, o Custodiante, o Cotista, o Representante dos Cotistas ou o grupo de Cotistas que detenham no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, nos termos da legislação em vigor, podem convocar, a qualquer tempo, Assembleia Geral para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo, da Classe ou da comunhão de Cotistas.

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

13.8. A primeira convocação das assembleias de cotistas deve ocorrer:

(i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e

(ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

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

13.8.2. O pedido de que trata a Cláusula 12.8.1 deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no §2º do artigo 14 do Anexo Normativo III, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

13.8.3. O percentual de que trata a Cláusula 12.8.1 deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

13.8.4. Para efeito do disposto na Cláusula acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

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

13.10. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral realizar-se-á no local onde o

Administrador tiver a sede. A correspondência encaminhada por correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

13.11. As Cotas conferem aos seus titulares o direito de votar nas Assembleias Especiais com referência a toda e qualquer matéria objeto de deliberação, sendo que cada Cota legitimará o seu titular a participar com 1 (um) voto.

13.12. A Assembleia Geral será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, observado que as deliberações em Assembleia Geral serão tomadas de acordo com os quóruns previstos neste Regulamento e em seu Anexo Descritivo, excluídos os votos dos Cotistas conflitados ou de qualquer outra forma impedidos de participarem da votação, nos termos do Regulamento, deste Anexo Descritivo ou da regulamentação aplicável.

13.12.1. As deliberações também deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de Cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, desde que observadas as formalidades neste Regulamento e na Resolução CVM 175. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

13.12.2. O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pelo Administrador em cada processo de consulta formal observado que:

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

13.13. Não podem votar na Assembleia Geral os Cotistas que tenham interesse conflitante com o Fundo, Classe ou Subclasses no que se refere à matéria em votação, não sendo aplicável a restrição caso o Cotista esteja exercendo seu direito de voto na qualidade de prestador de serviço e, como prestador de serviço, não tenha interesse conflitante em relação à matéria específica. Devem ser observadas também as demais restrições de vedação ao direito a voto em Assembleia Geral e Assembleia Geral previstas na Resolução CVM 175/22, em especial em seu artigo 78, inclusive a restrição aos prestadores de serviço exercerem direito de voto.

13.13.1. Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- (i) o Administrador, o Gestor ou o Consultor Imobiliário;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário;

- (iii) empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, ao Consultor Imobiliário, seus respectivos sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo;  
e
- (vi) o Consta cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

13.13.2. Não se aplica a vedação prevista na Cláusula acima quando:

- (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas na Cláusula acima;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou
- (iii) todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

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

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;
- (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- (iii) na página da entidade administrador do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

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

13.14.2. Sempre que a Assembleia Geral ou Especial for convocada para eleger representantes de Cotistas, as informações acima incluirão:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175.

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

13.15.1. As deliberações relativas, (a) a destituição ou substituição de prestador de serviço essencial; (b) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do fundo, de forma diferente daquela prevista neste Regulamento ou da classe de cotas; (c) a alteração do regulamento, ressalvado o disposto no artigo 52 da Resolução CVM 175/22; (d) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão; (e) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do §1º do artigo 27, do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, todos do Anexo Normativo III; (f) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas; e (g) contratação de Formador de Mercado que seja pessoa relacionada ao Administrador ou ao Gestor dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem:

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

13.15.2. Os percentuais de que trata a Cláusula acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

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

13.17. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento)

ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que (i) contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (ii) faculte que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e (iii) seja dirigido a todos os Cotistas. R

13.17.1. Ao receber a solicitação de que trata a cláusula acima, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

13.17.2. Nas hipóteses de solicitação de procuração, conforme previsto nesta Cláusula, o Administrador pode exigir: (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

13.17.3. É vedado ao Administrador: (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido; (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e (iii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer outros documentos não previstos nesta Cláusula.

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

13.18. A Assembleia Geral ou Especial de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

13.19. A eleição do representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

(i) 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; e

(ii) 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

13.20. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral ou Especial que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição.

13.21. Somente poderá exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 21 do Anexo Normativo III:

- (i) ser Cotista da Classe;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador, Gestor ou Custodiante, ou no controlador do Administrador, Gestor ou Custodiante em sociedades por ele 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 que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com a Classe; 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.

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

#### **14. ATOS E FATOS RELEVANTES**

14.1. O Administrador é obrigado a divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, à Classe ou aos ativos integrantes da carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

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

14.1.2. Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos ativos da carteira deve ser comunicado a todos os Cotistas; informado às entidades administradoras de mercados organizados onde as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso; divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e mantido nas páginas do Administrador e do Gestor e, ao

menos enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor de cotas na rede mundial de computadores.

14.1.3. O Administrador deve fazer as publicações previstas neste Regulamento e no Anexo Descritivo sempre na página do Administrador na rede mundial de computadores e qualquer mudança deve ser precedida de aviso aos Cotistas por correio eletrônico, devendo todos os documentos e informações correspondentes serem remetidos à CVM, na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre nos mesmos meios utilizados para divulgação das informações do Fundo e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos Cotistas.

14.1.4. Sem prejuízo de outras ocorrências relativas ao Fundo e à Classe, que poderão ser previstas no Anexo Descritivo, e das disposições previstas na Resolução CVM 175/22, são exemplos de fatos potencialmente relevantes do Fundo e/ou da Classe qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter Cotas, conforme o caso, incluindo os seguintes: (i) alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou aos Cotistas; (ii) contratação de formador de mercado e o término da prestação desse serviço; (iii) contratação de agência de classificação de risco de crédito; (iv) alteração do Administrador e/ou do Gestor, nos termos da Resolução CVM 175/22; (v) fusão, incorporação, cisão ou transformação da Classe; (vi) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das Cotas; (vii) cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado; e (viii) emissão de Cotas da Classe.

## **15. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

15.1. O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Resolução CVM 175, nos prazos previstos na referida Resolução.

15.1.1. A divulgação de informações referidas neste Regulamento e na Resolução CVM 175, serão realizadas na página do Administrador na rede mundial de computadores (<https://www.oliveiratrust.com.br/>), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

15.2. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico ou de correspondência física entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e realização de procedimentos de consulta formal.

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

## **16. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

16.1. Nos termos dos artigos 66 e seguintes da Resolução CVM 175/22, o Fundo terá escrituração contábil própria, sem prejuízo da escrituração contábil própria da Classe. As demonstrações financeiras anuais do Fundo e da Classe serão auditadas por Auditor Independente registrado na CVM e estarão sujeitas ao disposto na legislação vigente.

16.2. As demonstrações financeiras do Fundo e da Classe serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, observadas as disposições legais aplicáveis

16.3. O exercício social do Fundo terá início em 1º de janeiro e encerrar-se-á em 30 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações contábeis do Fundo relativas ao período findo.

16.4. As normas aplicáveis à elaboração e divulgação das demonstrações financeiras e os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como o reconhecimento de receitas e apropriação de despesas do Fundo e da Classe, serão, respectivamente, efetuadas ou reconhecidas com a observância das regras e procedimentos definidos pela CVM.

## **17. DISPOSIÇÕES FINAIS**

17.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Resolução CVM 175 e demais regulamentações, conforme aplicável.

17.2. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

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

17.4. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Resolução CVM 175 e demais regulamentações, conforme aplicável.

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

Rio de Janeiro, 25 de junho de 2025

---

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.  
ADMINISTRADOR

---

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA  
GESTOR  
(restante da página intencionalmente deixado em branco)

**ANEXO DESCRITIVO**  
**(Este anexo é parte integrante do Regulamento do XP EXETER II DESENVOLVIMENTO**  
**LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII –**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA)**

REGRAS ESPECÍFICAS APLICÁVEIS À CLASSE  
(“QUADRO ESPECÍFICO”)

CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

FORMA DE CONDOMÍNIO: fechado PRAZO DE DURAÇÃO: 6 (seis) anos contatos da primeira integralização de cotas EXERCÍCIO SOCIAL: 1º de janeiro a 31 de dezembro FORMA DE COMUNICAÇÃO COM OS COTISTAS: correio eletrônico (e-mail cadastrado) CLASSIFICAÇÃO ANBIMA: disponível para consulta na página do Fundo no site do Administrador
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

PÚBLICO-ALVO

A Classe destina-se a investidores qualificados e profissionais, de acordo com a regulamentação vigente.
----------------------------------------------------------------------------------------------------------

PRESTADORES DE SERVIÇOS

<b>ADMINISTRADOR: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , sociedade anônima com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários (“ <u>CVM</u> ”) para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 6.696, expedido em 21 de fevereiro de 2002. Site: <a href="https://www.oliveiratrust.com.br/">https://www.oliveiratrust.com.br/</a>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.</b> , sociedade com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/IvIE sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013 Site: <a href="https://www.xpasset.com.br/">https://www.xpasset.com.br/</a>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>CONSULTOR IMOBILIÁRIO: XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.</b> , sociedade com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 12.794, expedido em 21 de janeiro de 2013.

Site: <https://www.xpasset.com.br/>

CONTROLADORIA, TESOURARIA, ESCRITURAÇÃO e CUSTÓDIA: será exercida pelo Administrador.

## REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

TAXA MÁXIMA GLOBAL: A Classe pagará uma remuneração conjunta referente aos serviços de gestão e consultoria ("Taxa Máxima Global") equivalente a:

(i) a soma de (a) 0,50% a.a. (cinquenta centésimos por cento ao ano) aplicado sobre a parcela do Capital Subscrito em relação ao qual a Classe não tenha assumido qualquer obrigação de alocação em Ativos Imobiliários e/ou em Imóveis; e (b) 1,50% a.a. (um inteiro e cinquenta centésimos por cento ao ano) sobre a parcela do Capital Subscrito alocada em Ativos Imobiliários e/ou em Imóveis e sobre os recursos em relação aos quais a Classe tenha assumido obrigações alocação em Ativos Imobiliários e/ou em Imóveis; e

(ii) durante Período de Desinvestimento, 1,50% a.a. (um inteiro e cinquenta centésimos por cento ao ano) sobre o Capital Subscrito da Classe, com as seguintes deduções relativas a eventos da Classe, conforme venham a ocorrer: (a) custo de aquisição (histórico) do investimento realizado em Ativos Imobiliários e/ou Imóveis, e em caso de alienação total do referido investimento em cada um dos Ativos Imobiliários e/ou Imóveis; e (b) baixas de valor contábil de SPE a zero (*write-off*), em decorrência de eventual decretação de falência de uma SPE.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO: Pelo serviço de administração da Classe será devido o valor correspondente a 0,0137% (cento e trinta e sete centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido da Classe até R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), acrescido de 0,009% (nove centésimos por cento) ao ano sobre valor do patrimônio líquido da Classe que exceder R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), observado valor mensal mínimo de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), acrescido de R\$ 5.700,00 (cinco mil e setecentos reais) durante o período em que os Imóveis detidos diretamente pela Classe e/ou pelas SPEs adquiridas pela Classe estejam em desenvolvimento ou construção ("Taxa do Administrador").

TAXA MÁXIMA DE CUSTÓDIA: Pelos serviços de custódia e controladoria da Classe, será devido o valor correspondente a 0,137% (cento e trinta e sete centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido da Classe até R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), acrescido de 0,009% (nove centésimos por cento) ao ano sobre valor do patrimônio líquido da Classe que exceder R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), observado valor mensal mínimo de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), acrescido de R\$ 5.700,00 (cinco mil e setecentos reais) durante o período em que os Imóveis detidos diretamente pela Classe e/ou pelas SPEs adquiridas pela Classe estejam em desenvolvimento ou construção ("Agente de Custódia").

TAXA DE ESCRITURAÇÃO. Pelos serviços de escrituração de Cotas será devido o valor correspondente a (i) R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos) mensais por cotista, até 2.000 (dois mil) cotistas, (ii) acrescido de R\$ 0,80 (oitenta centavos) por cotista que exceda 2.000 (dois mil) cotistas, até 10.000 (dez mil) cotistas, (iii) acrescido de R\$ 0,40 (quarenta centavos) por cotista que exceda 10.000 (dez mil) cotistas. A taxa de escrituração observará o valor mínimo mensal de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) ("Taxa do Escriturador")

Adicionalmente, será devido ao Agente de Controladoria o valor correspondente a 60.000,00 (sessenta mil reais) pagos em parcela única em até 5 dias úteis contados da data em que for realizada a primeira integralização de Cotas do Fundo.

Adicionalmente, será também acrescida à Taxa do Administrador, a título de implantação da Classe no sistema de passivo de escrituração, o valor correspondente a R\$ 7.900,00 (sete mil e novecentos reais), pagos em parcela única e apenas na primeira data de pagamento da Taxa do Administrador (em conjunto com a Taxa do Administrador, Taxa Máxima de Custódia e Taxa do Escriturador, "Taxas Mínimas").

As Taxas Mínimas estão englobadas na parcela da Taxa Máxima Global, observado, entretanto, que, em qualquer hipótese, o valor mínimo da Taxa Máxima Global deverá corresponder ao valor das Taxas Mínimas.

A Taxa Máxima Global engloba, além das Taxas Mínimas, os pagamentos devidos ao Gestor (conforme descrita abaixo) e ao Consultor Imobiliário (conforme descrita abaixo) e não inclui valores correspondentes à Taxa de Performance, Taxa de Desenvolvimento, Taxa de Aquisição, Taxa de Locação e demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

Em havendo a emissão de mais de uma classe de Cotas a Taxa de Administração a ser paga pelo Fundo será devida pelo Cotista detentor de Cotas Subclasse A e pelo Cotista detentor de Cotas Subclasse B respeitando a razão entre o Capital Subscrito do Fundo e o Capital Subscrito das Cotas Subclasse A no caso do Cotista detentor de Cotas Subclasse A, e a razão entre o Capital Subscrito do Fundo e o Capital Subscrito das Cotas Subclasse B, no caso do Cotista detentor de Cotas Subclasse B.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo ao Gestor, ao Consultor Imobiliário, ao Agente de Custódia e ao Escriturador, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa Máxima Global.

A Taxa Máxima Global será provisionada diariamente à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e será devida mensalmente, sendo a primeira parcela devida no último Dia Útil do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas e as demais no último Dia Útil dos meses

subsequentes.

**CORREÇÃO ANUAL DA TAXA MÁXIMA GLOBAL:** IGP-M ou pelo índice que vier a substituí-lo, a cada 12 (doze) meses, a contar do início das atividades da Classe ou na menor periodicidade admitida em lei.

**TAXA DE GESTÃO.** Sem prejuízo do disposto acima acerca da Taxa Máxima Global, a remuneração do Gestor, na prestação dos serviços de gestão de carteira da Classe, corresponderá à metade do valor resultante da diferença entre a Taxa Máxima Global e as Taxas Mínimas, se tal valor for positivo, sendo calculada na mesma base e mesmo percentual da remuneração do Consultor.

**TAXA DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO.** A remuneração do Consultor Imobiliário, na prestação dos serviços de consultoria imobiliária, corresponderá à metade do valor resultante da diferença entre a Taxa Máxima Global e as Taxas Mínimas, se tal valor for positivo, sendo calculada na mesma base e mesmo percentual da remuneração do Gestor.

**TAXA DE PERFORMANCE:** Adicionalmente às remunerações do Gestor e do Consultor Imobiliário previstas acima, (i) o Gestor e o Consultor Imobiliário farão jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), e (ii) exclusivamente o Consultor Imobiliário fará jus a uma taxa de desenvolvimento ("Taxa de Desenvolvimento").

A Taxa de Desenvolvimento será devida mensalmente para o Consultor Imobiliário, e será equivalente a 2% (dois por cento) do Capex incorrido no mês anterior relacionado a cada um dos Imóveis e/ou Ativos Imobiliários que venham a compor, direta ou indiretamente, o Patrimônio da Classe. A Taxa de Desenvolvimento apenas será calculada sobre os valores efetivamente desembolsados pelo Fundo como Capex, observando-se o valor máximo do orçamento preparado pelo Consultor Imobiliário e aprovado previamente para cada Imóvel ou Ativo Imobiliário pelo grupo de trabalho formado por representantes do Gestor e do Consultor Imobiliário mencionadas no item 8.7 da parte geral do Regulamento, sendo certo que, caso tais custos efetivos superem o valor aprovado, a Taxa de Desenvolvimento incidirá somente sobre o valor aprovado. No caso do orçamento, não ser totalmente utilizado, o Consultor Imobiliário fará jus ao recebimento da Taxa de Desenvolvimento que incidirá sobre o valor aprovado pelo grupo de trabalho.

**Para as Cotas Subclasse A:** 20% (vinte por cento), incidente sobre a diferença positiva entre as Distribuições realizadas aos Cotistas deduzido o Capital e Custos Alocáveis pelo Fundo para aquisição e desenvolvimento dos Ativos Imobiliários atualizado pelo Retorno Preferencial desde a data de alocação do Capital Comprometido, observado: (i) que não será devida Taxa de Performance ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário, caso as Distribuições não representem montante equivalente ao Capital e Custos Alocáveis utilizado pelo Fundo para aquisição e desenvolvimento dos Ativos Imobiliários acrescido do Retorno Preferencial; e (ii) os procedimentos de cálculo e distribuição previstas abaixo; e

**Para as Cotas Subclasse B:** 20% (vinte por cento), incidente sobre a diferença positiva entre as Distribuições realizadas aos Cotistas deduzido o Capital Integralizado pelos Cotistas detentores de Cotas Subclasse B, desde a data de integralização de cada Cota Subclasse B, observado: (i) que não será devida Taxa de Performance ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário, caso as Distribuições não representem montante equivalente ao capital integralizado acrescido do Retorno Preferencial (e, para fins deste cálculo, os custos da primeira oferta não serão ajustados pelo Retorno Preferencial); e (ii) os procedimentos de cálculo e distribuição previstos abaixo.

Por suas atuações como gestor e consultor especializado do Fundo e sem prejuízo à Taxa Máxima Global e das demais taxas indicadas no Regulamento, o Gestor e o Consultor Imobiliário farão jus a uma Taxa de Performance, a ser igualmente compartilhada entre o Gestor e o Consultor Imobiliário, correspondente a 20% (vinte por cento), incidente sobre a diferença positiva entre as Distribuições realizadas aos Cotistas deduzido o Capital Integralizado atualizado pelo Retorno Preferencial, observado (i) que não será devida Taxa de Performance ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário, caso as Distribuições não representem montante equivalente ao Capital Integralizado acrescido do Retorno Preferencial; e (ii) os procedimentos de cálculo e distribuição previstos abaixo.

As Distribuições relativas às Cotas Subclasse A serão feitas de acordo com o procedimento descrito abaixo:

I. Retorno do Capital, Capex e Encargos Alocáveis ajustados pelo Retorno Preferencial: Caso as Distribuições decorrentes dos Ativos Imobiliários sejam inferiores à soma dos seguintes valores, ajustados pelo Retorno Preferencial: a) valor do Capital Integralizado utilizado pela Classe para a aquisição dos Ativos Imobiliários; b) Capex dos Ativos Imobiliários em questão; e c) Encargos Alocáveis dos Ativos Imobiliários em questão (esta soma de "(a)" a "(c)", "Capital e Custos Alocáveis", o Cotista terá direito a receber todos os recursos das Distribuições decorrentes dos Ativos Imobiliários.

II. Taxa de Performance: Caso as Distribuições decorrentes dos Ativos Imobiliários sejam superiores ao valor apurado no item I acima, na data da Distribuição, o Gestor e o Consultor Imobiliário farão jus à Taxa de Performance. Neste caso, o Cotista terá direito a receber o Capital e Custos Alocáveis, acrescido de 80% (oitenta por cento) do Lucro do Investimento nos Ativos Imobiliários.

As Distribuições relativas às Cotas Subclasse B são feitas de acordo com o procedimento descrito abaixo:

I- Retorno do Capital Integralizado justado pelo Retorno Preferencial: Caso as Distribuições sejam inferiores ao Capital Integralizado, ajustado pelo Retorno Preferencial, o Cotista terá direito a receber todos os recursos das Distribuições. Para os fins desta cláusula, os custos da primeira oferta não serão ajustados pelo Retorno Preferencial.

II - Taxa de Performance: Caso as Distribuições sejam superiores ao valor apurado no item I acima, na data da Distribuição, o Gestor e o Consultor Imobiliário farão jus à Taxa de Performance. Neste caso, o Cotista terá direito a receber 80% (oitenta por cento) das Distribuições que excederem o Capital Integralizado ajustado pelo Retomo Preferencial e o Gestor e o Consultor Imobiliário terão direito a receber em conjunto os 20% (vinte por cento) restantes.

O Complemento I deste Regulamento apresenta exemplos numéricos de casos nos quais o Gestor e/ou o Consultor Imobiliário farão e não farão jus ao recebimento de Taxa de Performance.

A Taxa de Performance será apurada e retida em Conta Vinculada, a cada desinvestimento dos Ativos Imobiliários. A liberação dos recursos financeiros constantes na Conta Vinculada somente poderá ocorrer desde que seja observada a mecânica abaixo:

L No momento em que as Distribuições representarem, no mínimo, 100% (cem por cento) do Capital Subscrito, o Gestor e o Consultor Imobiliário poderão, mediante solicitação ao Administrador, liberar até 80% (oitenta por cento) dos recursos financeiros retidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance;

II. Caso as Distribuições representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do Capital Subscrito, e desde que o somatório do: a) valor das Distribuições; e b) do Valor Justo dos Ativos Imobiliários remanescentes na carteira da Classe, corresponda a 1,50 (um inteiro e cinquenta centésimos) vezes o valor correspondente ao Capital Subscrito, o Gestor e o Consultor Imobiliário poderão, a seu exclusivo critério, liberar até 100% (cem por cento) dos recursos financeiros retidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance; e

III. Ao final do Prazo de Duração do Fundo e quando da liquidação do Fundo, caso o Gestor e o Consultor Imobiliário tenham recebido valores referentes à Taxa de Performance em montante superior ao que deveriam ter recebido como resultado das distribuições descritas acima, o Mecanismo de Clawback será acionado.

O Mecanismo de Clawback é exemplificado de forma numérica na forma do Complemento II deste Regulamento.

**TAXA DE AQUISIÇÃO E TAXA DE LOCAÇÃO:** Adicionalmente às taxas supra descritas, o Consultor Imobiliário fará jus a uma Taxa de Aquisição e/ou a uma Taxa de Locação. A Taxa de Aquisição será paga uma vez após a realização de cada investimento em um Ativo Imobiliário, com o efetivo início do pagamento de tal investimento pela Classe, e corresponderá ao percentual de 1% (um por cento) sobre a soma do valor de aquisição do terreno e dos custos totais da aquisição (incluindo, mas não limitado à taxa de corretagem, emolumentos da escritura e registro, honorários gastos com assessoria jurídica e técnica e demais custos com as auditorias jurídicas e técnicas). A Taxa de Aquisição apenas será calculada sobre os valores efetivamente desembolsados pela Classe a título de preço de aquisição do terreno e demais custos totais da aquisição acima exemplificados, observando-se o valor máximo do preço alvo de aquisição e orçamento de custos preparado pelo

Consultor Imobiliário e aprovado previamente para cada Imóvel ou Ativo Imobiliário pelo grupo de trabalho formado por representantes do Gestor e do Consultor Imobiliário, de acordo com as regras de governança mencionadas no item 8.7 da parte geral deste Regulamento, e que devem ser aprovados pelo Gestor e ratificados pelo Administrador, sendo certo que, caso os custos efetivos superem o valor aprovado, a Taxa de Aquisição incidirá somente sobre o valor aprovado; e caso os custos efetivos sejam inferiores ao valor aprovado, a Taxa de Aquisição incidirá sobre os valores aprovados.

Caso não haja a incidência de qualquer comissão de corretagem devida a terceiro, quando da locação ou prorrogação do prazo da locação, ou em caso de expansão do objeto da locação de qualquer Imóvel, o Consultor Imobiliário fará jus à Taxa de Locação, que será calculada da seguinte forma:

I. Caso o prazo da locação ou prorrogação seja menor do que 2 (dois) anos, a Taxa de Locação será equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) do aluguel mensal médio do contrato, da prorrogação ou, no caso de expansão do objeto da locação, do aluguel mensal médio referente ao objeto da expansão;

II. Caso o prazo da locação ou prorrogação seja entre 2 (dois) e 4 (quarto) anos, a Taxa de Locação será equivalente a 50% (cinquenta por cento) do aluguel mensal médio do contrato, da prorrogação ou, no caso de expansão do objeto da locação, do aluguel mensal médio referente ao objeto da expansão; e

III. Caso o prazo da locação ou prorrogação seja maior do que 4 (quatro) anos, a Taxa de Locação será equivalente a um aluguel mensal médio do contrato, da prorrogação ou, no caso de expansão do objeto da locação, do aluguel mensal médio referente ao objeto da expansão.

**TAXA MÁXIMA DE DISTRIBUIÇÃO E TAXA DE INGRESSO:** A cada emissão, a Classe poderá, a exclusivo critério do Gestor, cobrar a 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 uma determinada emissão, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

**TAXA DE SAÍDA:** Não há.

## CARACTERÍSTICAS DAS COTAS E DE SUA COLOCAÇÃO

**OFERTA:** distribuição pública, a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160/22 ou não sujeita a registro nos termos do artigo 8º da Resolução CVM 160/22, nos termos deliberados no Ato do Administrador (“Oferta”).

APLICAÇÃO:

Disponibilização dos Recursos (emissão): D+0

Conversão: D+0

AMORTIZAÇÃO: Na forma da Cláusula 7 deste Anexo Descritivo.

CÁLCULO DE COTA: fechamento.

ATUALIZAÇÃO DO VALOR DA COTA: as Cotas são atualizadas a cada dia útil, com base nos critérios estabelecidos pela regulamentação em vigor.

VALOR MÍNIMO DE INVESTIMENTO: não há

VALOR MÁXIMO DE INVESTIMENTO: não há

VALOR MÍNIMO DE MOVIMENTAÇÃO: não há

VALOR MÍNIMO DE PERMANÊNCIA: não há

## OBJETIVO DA CLASSE E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

OBJETIVO: o objetivo da Classe é a obtenção de renda e ganho de capital, por meio de investimentos conforme orientação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, mediante a aquisição de terrenos ou imóveis, em sua integralidade ou fração ideal, de forma direta ou indireta, já executados ou em construção, com a finalidade de desenvolvimento de empreendimento imobiliário não residencial no segmento logística, industrial ou centro de distribuição.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO: a Classe obedecerá aos limites de concentração por emissor e por modalidade de ativos financeiros.

### 1. DEFINIÇÕES

1.1. Os termos e expressões iniciados em letra maiúscula utilizados neste Anexo Descritivo estejam no singular ou no plural, estão definidos na parte geral do Regulamento ou em outras seções deste Anexo Descritivo.

1.2. Os cabeçalhos e títulos deste Anexo Descritivo servem apenas para conveniência e referência, e não limitarão ou afetarão, de qualquer modo, a interpretação dos respectivos Capítulos, itens e subitens.

### 2. OBJETO DA CLASSE E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

2.1. A presente Classe foi constituída sob a forma de classe fechada, de responsabilidade limitada, com prazo de duração até 6 (seis) anos a contados da primeira integralização de Cotas,

sendo disciplinado pelo Anexo Normativo III e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e será regida pelo Regulamento, pelo presente Anexo Descritivo e respectivo Apêndice (“Prazo de Duração da Classe”).

2.2. A Classe tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, por meio de investimentos conforme orientação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, mediante a aquisição de terrenos ou imóveis, em sua integralidade ou fração ideal, de forma direta ou indireta, já executados ou em construção, com a finalidade de desenvolvimento de empreendimento imobiliário não residencial no segmento logística, industrial ou centro de distribuição.

2.3. A Classe deverá investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido nos seguintes ativos (“Ativos Imobiliários”) para futura alienação:

- (i) Imóveis; e/ou
- (ii) Aquisição de cotas e/ou ações de SPE, cujo único propósito se enquadre na Política de Investimentos do Fundo, cuja gestão e administração seja de responsabilidade da Gestora e que possua como principal propósito o investimento em Imóveis, cujo investimento em cada imóvel será de decisão e aprovação exclusivas do Administrador; e/ou
- (iii) cotas de fundos de investimento imobiliário; e/ou
- (iv) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam o investimento em Imóveis.

2.4. O Fundo poderá, ainda, observado o limite de até 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio líquido, adquirir (i) Ativos Imobiliários para posterior locação ou quaisquer outros tipos de exploração comercial permitidas; e (ii) Ativos Financeiros.

2.5. Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe, 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.

2.6. Observadas as restrições previstas acima, na seleção e precificação dos Ativos Imobiliários a serem potencialmente investidos pela Classe, o Gestor, em conjunto com o Consultor Imobiliário, deverá observar os seguintes critérios e procedimentos:

2.6.1. Quando prospectado ou iniciadas tratativas envolvendo um ou mais Ativos Imobiliários que atendam aos requisitos do Fundo ("Ativo Imobiliário Objetivado"), o Consultor Imobiliário desenvolverá uma apresentação do Ativo Imobiliário Objetivado contendo as seguintes informações: (i) localização e descrição do Ativo Imobiliário Objetivado; (ii) condições comerciais de aquisição e/ou permuta (se aplicável); (iii) custos de intermediação; (iv) quadro de áreas, incluindo área bruta locável e área total construída; e (v) modelo preliminar de viabilidade econômico-financeira pela metodologia de capitalização direta, acompanhado das premissas de prazo de aprovação, prazo e custo de obra, valor de locação por metro quadrado de área locável, prazo de absorção, prazo total estimado do investimento e *Cap Rate* de saída ("Análise Preliminar").

2.6.2. Caso o Gestor avalie que o Ativo Imobiliário Objetivado está de acordo com os critérios estabelecidos neste Capítulo, comunicará ao Consultor Imobiliário, que providenciará as seguintes informações como complemento para análise:

- (a) na apresentação do Ativo Imobiliário Objetivado, as seguintes informações adicionais: matrícula, zoneamento e estudo de implantação das Imóveis;
- (b) modelo preliminar de viabilidade econômico-financeira, acompanhada das premissas de valor de locação por área locável, prazo de absorção, prazo total de investimento e *Cap* de saída, além de estudo de mercado (elaborado por terceiro ou pelo Consultor Imobiliário), custo e prazo de aprovação do custo e cronograma de obra ("Viabilidade Preliminar"): e
- (c) quadro de áreas indicando a área bruta locável e área total construída dos Imóveis, referenciando o padrão construtivo/arquitetônico previsto pelo Consultor Imobiliário (coerente com o custo de obras).

2.6.3. Após analisar as informações disponibilizadas pelo Consultor Imobiliário, o Gestor orientará o Administrador a aprovar ou não o investimento pelo Fundo no Ativo Imobiliário Objetivado.

2.7. A Classe não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos Imobiliários específicos, entretanto, o Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, deverá buscar diversificação da carteira do Fundo em mais de um Imóvel, de forma a mitigar eventuais riscos de concentração, observados os critérios e procedimentos na seleção e precificação de ativos estabelecidos acima.

2.8. A Classe poderá adquirir fração ou a totalidade dos Imóveis nos quais investir, inclusive através das SPE, ou, ainda, desenvolvê-los em conjunto com terceiros, seja em regime de condomínio ou em sociedade.

2.9. A Classe poderá adquirir, diretamente ou por meio de SPE, Imóveis que estejam localizados em todo o território brasileiro.

2.10. A Classe poderá realizar reformas para conservação e/ou manutenção ou benfeitorias nos Imóveis, incluindo, conforme aplicável, nos Imóveis detidos pelo Fundo por meio de SPE, com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

2.11. A Classe poderá, a critério do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais.

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

2.13. Não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido da Classe aos Ativos Imobiliários.

2.14. O Administrador e o Gestor deverão cumprir as regras de enquadramento e desenquadramento previstas na Resolução CVM 175, sendo que, em caso de não ser realizado o reenquadramento da carteira, o Administrador e o Gestor poderão convocar uma Assembleia Geral extraordinária de Cotistas para deliberar sobre alternativas para reenquadrar a carteira.

2.15. A aquisição dos Ativos Imobiliários poderá ser realizada à vista ou a prazo, ou ainda por meio de permuta, com entrega de área construída ao vendedor, ou em dação em pagamento, ou integralização do imóvel em uma SPE por parte do proprietário e aporte dos recursos na Classe, nos termos da regulamentação vigente, e os Imóveis deverão ser objeto de avaliação prévia pelo Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes do art. 9º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, e devidamente aprovada pelo Administrador, observados os limites previstos neste Regulamento. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pela Classe serão objeto de auditoria jurídica a ser realizada por escritório de advocacia renomado a ser contratado pela Classe, conforme recomendação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário e aprovação pelo Administrador, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

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

2.17. O Administrador deverá, conforme instruções do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, em nome da Classe, efetuar, diretamente ou por meio de SPE, investimentos na aquisição de Imóveis para o desenvolvimento e construção de projetos imobiliários ou projetos imobiliários já executados ou em desenvolvimento e construção, desde que tais investimentos sejam compatível com o cronograma físico-financeiro das obras previstas nos respectivos projetos imobiliários e o investimento esteja de acordo com a Política de Investimentos. Quando o investimento da Classe se der em projetos imobiliários em construção ou reforma, caberá ao Administrador, conforme orientação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, e independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento ou reforma do projeto.

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

2.18. O Administrador, em nome da Classe, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial de empreendimento e sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro previsto nos termos do §2º do artigo 40, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

2.19. Os recursos utilizados pela Classe para a realização de investimentos nos Ativos Imobiliários ou para pagamento de despesas e encargos do Fundo deverão ser aportados, durante o Período de Investimento, pelos (i) Cotistas detentores de Cotas Subclasse A, à vista, no momento de integralização das Cotas Subclasse A, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis; e (ii) no caso de Cotistas detentores de Cotas Subclasse B, em atendimento às Chamadas de Capital a serem realizadas pelo Administrador, a qualquer tempo, conforme determinado pelo Gestor, em observância ao disposto neste Regulamento.

2.20. Uma vez integralizadas as Cotas da Classe, a parcela do patrimônio da Classe que, temporariamente, não estiver investida nos Ativos Imobiliários e não for objeto de distribuição de resultado, nos termos deste Regulamento, poderá ser aplicada pelo Gestor em Ativos Financeiros, em observância aos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos previstos na regulamentação aplicável, se for o caso, e ao disposto nos itens abaixo.

2.20.1. Sem prejuízo do previsto na Cláusula acima, a Classe poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Ativos Financeiros, sem qualquer limitação em relação à diversificação.

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

2.21. Regras para Investimento pelo Fundo. Os recursos a serem utilizados pela Classe para a realização de investimentos em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros serão aportados pelos Cotistas, mediante a integralização de Cotas, à vista e/ou mediante a realização de Chamadas de Capital, conforme previsto no Suplemento.

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

2.22. A Classe terá um período de investimentos de 3 (três) anos contados da primeira integralização de Cotas da Classe, podendo ser prorrogado por 1 (um) ano, conforme orientação conjunta do Gestor e do Consultor Imobiliário e mais 1 (um) ano, conforme aprovação da Assembleia Geral de Cotistas ("Período de Investimento").

2.22.1. A Classe deverá realizar os investimentos em Ativos Imobiliários durante o Período de Investimento.

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

2.24. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo Administrador, pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário na implantação da política de investimento de acordo com suas respectivas atribuições legais, regulamentares e contratuais, os investimentos da Classe, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, de construção civil e do setor de imóveis logísticos, bem como riscos relacionados aos emitentes dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros integrantes da Carteira, conforme aplicável, não podendo o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário e/ou os demais prestadores de serviço, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros da Carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas.

2.25. As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do

Administrador e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguros ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

**2.26. OS OBJETIVOS DA CLASSE PREVISTOS NESTE CAPÍTULO E NO ANEXO DESCRITIVO, COMO UM TODO, NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO, DA CLASSE, DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR QUANTO À SEGURANÇA, RENTABILIDADE E LIQUIDEZ DOS ATIVOS COMPONENTES DA CARTEIRA DA CLASSE.**

**2.27. AS APLICAÇÕES REALIZADAS NA CLASSE NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.**

**2.28. A CLASSE PODERÁ ESTAR EXPOSTA À SIGNIFICATIVA CONCENTRAÇÃO EM ATIVOS DE POUCOS EMISSORES, COM OS RISCOS DISTO DECORRENTES.**

### **3. ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DA CLASSE**

3.1. A administração e a gestão da carteira da Classe serão realizadas pelo Administrador e pelo Gestor, respectivamente, cujas atribuições, poderes e restrições estão descritos na regulamentação em vigor e no Regulamento.

3.2. Respeitados os limites estabelecidos neste Regulamento, e sem prejuízo da contratação do Gestor e do Consultor Imobiliário, o Administrador terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e operacionalização do Fundo, bem como relacionados ao exercício de todos os direitos inerentes aos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros integrantes da Carteira.

### **4. CONTRATAÇÃO DE PRESTADORES DE SERVIÇO**

4.1. Os serviços de custódia qualificada dos títulos, valores mobiliários e ativos financeiros da Classe serão exercidos pelo Custodiante.

4.2. Os serviços de controladoria de ativos e passivos da Classe serão exercidos pelo Agente de Controladoria.

4.3. Os serviços de consultoria especializada para composição da carteira da Classe serão exercidos pelo Consultor Imobiliário.

4.4. O Administrador, na qualidade de representante legal do Fundo, contratará o Consultor Imobiliário, nos termos da regulamentação aplicável, deste Regulamento e do Contrato de Consultoria.

4.5. A distribuição das Cotas será realizada por instituições devidamente habilitadas a realizar a distribuição de valores mobiliários.

## **5. POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO**

5.1. Nas assembleias de sociedades e/ou fundos de investimento nas quais a Classe detenha participação o Gestor irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto, que se encontra disponível no website do Gestor.

5.1.1. O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do Gestor em assembleias de detentores de ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

5.1.2. A política de exercício de direito de voto adotada pelo Gestor pode ser obtida no seu site (<https://www.xpasset.com.br/>)

## **6. COTAS**

6.1. As Cotas da Classe correspondem a frações ideias de seu patrimônio, serão escriturais e nominativas, e conferirão aos seus titulares iguais direitos e obrigações.

6.1.1. As Cotas têm o seu valor determinado com base na divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas da Classe ao final de cada dia, observadas as normas contábeis aplicáveis e as disposições do Regulamento e deste Anexo Descritivo.

6.1.2. As Cotas serão mantidas em contas de depósito em nome dos Cotistas.

6.1.3. A qualidade de Cotista caracteriza-se pela inscrição do nome do titular no registro de Cotista da Classe.

6.2. A emissão de cotas da Classe deverá ser aprovada pelo Administrador, em se tratando da primeira emissão de cotas do Fundo ou por deliberação da Assembleia Geral nos demais casos.

6.3. As novas emissões deverão utilizar o valor da cota de acordo com o disposto neste Anexo Descritivo.

6.4. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

6.4.1. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste

Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido do Fundo negativo. No caso de Ofertas conduzidas nos termos da Resolução CVM nº 160, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão e Ciência de Risco, nos termos da regulamentação em vigor.

6.5. Subscrição e Integralização das Cotas As Cotas deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva Oferta, conforme prazo estabelecido no Suplemento. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador. No ato da subscrição de Cotas, o subscritor: (i) assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela Oferta; (ii) receberá exemplar atualizado deste Regulamento e do Prospecto; (iii) deverá declarar, por meio da assinatura do Termo de Adesão, que está ciente, dentre outras coisas, (a) das disposições contidas neste Regulamento, no Prospecto e no Compromisso de Investimento, (b) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo descritos neste Regulamento e no Prospecto; (c) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; (d) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo. No caso de Ofertas conduzidas nos termos da Resolução CVM nº 160, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Adesão e Ciência de Risco, nos termos da regulamentação em vigor.

6.5.1. As Cotas Subclasse A deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, à vista na data a ser fixada nos documentos da Oferta ou em prazo determinado a ser fixado nos documentos da Oferta, observados os requisitos previstos na regulamentação aplicável e o que vier a ser decidido pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral ou pelo Administrador, conforme o caso, nos termos dos documentos de subscrição do Fundo.

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

6.6. As Cotas Subclasse B deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, a qualquer tempo (durante o Período de Investimento), na medida em que forem realizadas as Chamadas de Capital pelo Administrador, conforme instruções do Gestor, de acordo com os procedimentos e prazos específicos descritos nos itens abaixo, nos termos do boletim de subscrição e do Compromisso de Investimento.

6.6.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes dos documentos de subscrição do Fundo, independentemente de notificação judicial ou

extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos nos respectivos documentos de subscrição de Cotas Subclasse B.

6.6.2. Na medida em que o Administrador, conforme instruções do Gestor, identificar intenção de investimento nos ativos descritos neste Regulamento e/ou necessidade de recursos para o pagamento de despesas e encargos do Fundo, o Administrador realizará uma chamada de capital aos Cotistas subscritores de Cotas Subclasse B, mediante notificação simultânea a todos os Cotistas de Cotas Subclasse B com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis da data do respectivo aporte de capital no Fundo, sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos do suplemento, dos respectivos Compromissos de Investimento e dos boletins de subscrição ou do documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável.

6.6.3. As Chamadas de Capital para integralizações de Cotas Subclasse B ocorrerão no momento e nos montantes determinados pelo Administrador, conforme instruções do Gestor, nos termos deste Regulamento, dos boletins de subscrição ou documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, e nos Compromissos de Investimento firmados pelos Cotistas.

6.6.4. Ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a pagar o valor estabelecido em cada Chamada de Capital, de acordo com as instruções do Administrador e o disposto no boletim de subscrição e no Compromisso de Investimento firmados pelos Cotistas.

6.6.5. No caso de inadimplemento no pagamento dos valores estabelecidos na Chamada de Capital, Administrador notificará o Cotista Inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 10 (dez) dias corridos. Caso o Cotista Inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 10 (dez) dias corridos a partir da notificação descrita acima, o Administrador poderá tomar quaisquer das seguintes providências:

- (i) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas Subclasse B não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos de (a) multa não-compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1% (um por cento), *pro rata die*, (c) dos custos de tal cobrança;
- (ii) convocar uma Assembleia Geral, desde que o Fundo não detenha recursos em caixa suficientes para os fins da Chamada de Capital em questão, com o objetivo de deliberar a proposta de que o saldo não integralizado pelo Cotista Inadimplente o seja pelos demais Cotistas Subclasse B por meio de nova Chamada de Capital, proporcionalmente à participação de cada Cotista Subclasse B na Chamada de Capital

em questão, desde que a nova Chamada de Capital seja suficiente para sanar o inadimplemento do Cotista Inadimplente; e

- (iii) deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições devidas a esse Cotista Inadimplente pelo Fundo, desde a data em que a Chamada de Capital deveria ter sido paga até a data em que ocorrer o pagamento integral, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução e o completo adimplemento de suas obrigações, serão entregues ao Cotista inadimplente.

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

6.6.7. Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão dos seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Regulamento.

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

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

6.7. As Cotas subscritas no âmbito desta Oferta Restrita poderão somente ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após 90 (noventa) dias da data de subscrição.

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

## **7. AMORTIZAÇÃO E RESGATE**

7.1. As Cotas poderão ser amortizadas, a critério do Gestor, com o suporte do Consultor

Imobiliário, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos, sendo certo que, durante o Período de Investimentos o Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliária poderá orientar o Administrador a reinvestir os recursos decorrentes do desinvestimento do Fundo em Ativos Imobiliários e/ou Imóveis.

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

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

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

## **8. PATRIMÔNIO LÍQUIDO E PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

8.1. O patrimônio da Classe equivale à soma algébrica do disponível com o valor em reais da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades da Classe (“Patrimônio Líquido”).

8.2. Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão de exclusiva responsabilidade do Administrador, e serão adquiridos pelo Administrador, em caráter fiduciário pelo Administrador, por conta e em benefício da Classe e dos Cotistas, cabendo ao Administrador administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, observados os termos deste Regulamento, e, conforme o caso, a recomendação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário e obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral.

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

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

8.5. O Cotista não será titular e tampouco poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo e não responderá pessoalmente por

qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

## **9. APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS**

9.1. O exercício social da Classe tem início em 1º de janeiro de cada ano e término em 31 de dezembro de cada ano do mesmo ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao respectivo período findo.

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

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

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

9.5. Após o reconhecimento inicial, os Imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da Instrução CVM nº 516/11, apurado no mínimo anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do Imóvel avaliado, a ser contratado pelo Administrador sob orientação do Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário.

9.5.1. Caberá ao Administrador em conjunto com o Gestor, com o suporte do Consultor Imobiliário, às expensas da Classe, providenciar o laudo de avaliação especificado na Cláusula acima.

## **10. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

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

10.2. Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei nº 8.668/1993, é vedado ao

Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas.

10.3. Os lucros apurados na forma do item 10.2. acima deverão ser pagos até o 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do período de apuração, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação até o limite dos 95% (noventa e cinco por cento) previsto na Cláusula **Error! Reference source not found.** acima será pago: (i) com relação aos balanços semestrais referentes a 30 de junho de cada ano, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês de agosto subsequente; e (ii) com relação aos balanços semestrais referentes a 31 de dezembro de cada ano, até o 10º (décimo) Dia Útil do mês de fevereiro subsequente, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

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

10.3.2. O percentual mínimo a que se refere a Cláusula 10.2 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

10.4. Somente farão jus ao recebimento de lucros os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à data de distribuição de rendimentos, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

10.5. As Cotas poderão ser amortizadas, de forma parcial ou total, observado o disposto na legislação e regulamentação aplicáveis, neste Anexo Descritivo e no Suplemento.

10.6. As distribuições a título de amortização de Cotas deverão abranger todas as Cotas, em benefícios de todos os Cotistas.

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

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

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

10.10. Havendo mais de uma classe de Cotas, a apuração de resultados deverá ser proporcionalmente rateada entre os Cotistas detentores de Cotas Subclasse A e os Cotistas Detentores de Cotas Subclasse B respeitando (i) a razão entre o Capital Subscrito do Fundo e o Capital subscrito das Cotas Subclasse A para os Cotistas detentores de Cotas Subclasse A e o Capital Subscrito do Fundo e o Capital Subscrito das Cotas Subclasse B para os Cotistas detentores de Cotas Subclasse B; e (ii) a metodologia de cálculo da taxa de performance para cada classe de cotas.

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

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

10.11.2. Após a primeira data de integralização de Cotas, a reserva de caixa deverá ser recomposta mensalmente através da retenção do resultado líquido mensal da Classe, apurado segundo regime de caixa, observados os percentuais mínimos de distribuição de rendimentos estabelecidos neste Regulamento, em especial o disposto na Cláusula **Error! Reference source not found.** acima.

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

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

10.13. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários, aos Títulos e Valores Mobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em

qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar novos recursos no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

## **11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DA CLASSE**

11.1. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos de titularidade desta Classe e a responsabilidade de cada Cotista estará limitada ao valor de subscrição das Cotas de suas respectivas titularidades.

T

11.2. Na máxima extensão permitida pela legislação e regulamentação aplicáveis, e para os respectivos fins, inclusive, sem limitação, aqueles de que trata o Código Civil, fica expressamente consignada neste Anexo Descritivo a limitação da responsabilidade: (i) de cada Cotista ao valor subscrito na Classe; e (ii) dos prestadores de serviços essenciais, perante o Fundo e a Classe e entre si, ao cumprimento dos deveres e responsabilidades particulares de cada um, em quaisquer dos casos sem qualquer solidariedade entre si e nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, e sem prejuízo da responsabilidade do prestador de serviço pelos prejuízos que causar quando proceder com culpa, dolo ou má-fê.

11.3. Caso o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido da Classe está negativo, deve, imediatamente, (i) suspender a realização da amortização de Cotas; (ii) não realizar novas subscrições de Cotas; (iii) comunicar a existência do Patrimônio Líquido negativo ao Gestor; e (iv) divulgar fato relevante, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 175/22.

11.3.1. Após tomadas as medidas previstas na Cláusula acima, o Administrador deverá, em até 20 (vinte) dias, (i) elaborar um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, em conjunto com o Gestor, do qual conste, no mínimo: (a) análise das causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo; (b) balancete; e (c) proposta de resolução para o Patrimônio Líquido negativo, que, a critério do Administrador e do Gestor, pode contemplar as possibilidades previstas no §4º, do artigo 122, da Resolução CVM 175/22, assim como a possibilidade de tomada de empréstimo pelo Fundo, em benefício da Classe, exclusivamente para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; e (ii) convocar Assembleia Geral, para deliberar acerca do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo de que trata o item (i), em até 2 (dois) Dias Úteis após concluída a elaboração do plano, encaminhando o plano junto à convocação.

11.3.2. Após a adoção das medidas previstas acima, caso o Administrador e o Gestor, em conjunto, avaliem, de modo fundamentado, que a ocorrência do Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas referidas na Cláusula 11.3 acima será facultativa.

11.3.3. Na hipótese da Assembleia Geral referida no item (ii) da Cláusula 11.3.1:

(i) caso anteriormente à convocação da Assembleia Geral, o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, o Gestor e o Administrador ficam dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos nesta Cláusula e seus derivados, devendo o Administrador divulgar novo fato relevante, no qual devem constar o Patrimônio Líquido atualizado e, ainda que resumidamente, as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

(ii) caso posteriormente à convocação da Assembleia Geral e anteriormente à sua realização, o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, a Assembleia Geral deve ser realizada exclusivamente para que o Gestor apresente aos Cotistas o Patrimônio Líquido atualizado e as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item (iii) abaixo.

(iii) na ocorrência da Assembleia Geral, em caso de não aprovação do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, os Cotistas devem deliberar sobre as seguintes possibilidades: (a) cobrir o Patrimônio Líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações das Cotas, hipótese que fica afastada proibição de realização de novas subscrições de Cotas; (b) cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelo Administrador e pelo Gestor; (c) liquidar a Classe, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu Patrimônio Líquido; ou (d) determinar que o Administrador entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

(iv) o Gestor deve comparecer à Assembleia Geral, na qualidade de responsável pela gestão da carteira de ativos, observado que a sua ausência não impõe ao Administrador qualquer óbice quanto a sua realização.

(v) é permitida ainda a manifestação dos credores, nessa qualidade, desde que prevista na ata da convocação ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

(vi) caso a Assembleia Geral não seja instalada por falta de quórum ou os Cotistas não deliberem em favor de qualquer possibilidade previstas no item (iii) acima, o Administrador deve ingressar com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

11.4. A CVM poderá solicitar a declaração judicial de insolvência da Classe, quando identificar situação na qual seu Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de valores mobiliários ou para a integridade do sistema financeiro.

11.5. Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência, o Administrador deve divulgar fato relevante, sendo certo que qualquer pedido de declaração judicial de insolvência constitui um Evento de Liquidação da Classe.

11.6. Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência, o Administrador deve

divulgar fato relevante e efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe na CVM.

11.6.1. Caso o Administrador não efetue o cancelamento de modo tempestivo, a Superintendência da CVM competente deve efetuar o cancelamento do registro, informando tal cancelamento ao Administrador e publicando comunicado na página da CVM na rede mundial de computadores.

11.6.2. O cancelamento do registro da Classe não mitiga as responsabilidades decorrentes das eventuais infrações cometidas antes do cancelamento.

## **12. RISCOS**

12.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador, do Gestor e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo, bem como seus investimentos e aplicações, conforme descritos Informe Anual do Fundo, bem como em eventual Prospecto do Fundo, conforme o caso, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

12.2. Em adição aos riscos indicados na cláusula 12.1 acima., o Fundo e os Cotistas estão ainda submetidos ao “*Risco relacionado à destituição sem Justa Causa do Consultor Imobiliário e/ou do Gestor*”. Na hipótese de destituição do Consultor Imobiliário e/ou do Gestor sem Justa Causa, serão devidos ao Consultor Imobiliário e/ou ao Gestor os valores previstos no Capítulo 9 deste Regulamento. Neste cenário, o pagamento de tais quantias extraordinárias aos prestadores de serviços poderá ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais, impactando negativamente o retorno esperado dos Cotistas.

## **13. DESPESAS E ENCARGOS DA CLASSE**

13.1. São aquelas especificadas no Capítulo 10 do Regulamento.

13.2. Em acréscimo ao disposto na parte geral do Regulamento, constituem encargos da Classe as seguintes despesas:

- (i) taxa de performance, se houver;
- (ii) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (iii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do artigo 27 do Anexo Normativo III;

- (iv) taxa máxima de custódia de ativos financeiros;
- (v) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (vi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do fundo; e
- (vii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III.

#### **14. CONFLITO DE INTERESSES**

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

14.2. Não poderão votar nas Assembleias Gerais ou Especiais os Cotistas que estejam em situação que configure Conflito de Interesses, ressalvadas as hipóteses em que (i) os únicos cotistas forem, no momento de seu ingresso no fundo, na classe ou subclasse, conforme o caso, as pessoas conflitadas ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, da mesma Classe ou Subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo Administrador.

#### **15. LIQUIDAÇÃO**

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

15.2. . A liquidação da Classe e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos Financeiros, Títulos e Valores Mobiliários e Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe.

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

15.4. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos da Classe pelo número das Cotas emitidas pela Classe.

15.5. Caso não seja possível a liquidação da Classe com a adoção dos procedimentos previstos na Cláusula 15.4 acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota.

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

15.7. Nas hipóteses de liquidação da Classe, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe.

15.8. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados

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

15.10. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN convocar a Assembleia Geral indicada acima nos termos deste Anexo Descritivo.

15.11. Em qualquer hipótese, a partilha do patrimônio da Classe deverá observar o percentual da participação de cada Cotista na composição do patrimônio da Classe.

15.12. Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro da Classe, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

- (i) no prazo de 15 (quinze) dias, (a) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha

deliberado a liquidação da Classe, quando for o caso; e (b) comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF da Classe; e

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

## **16. TRIBUTAÇÃO**

16.1. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente. Entretanto, caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99. Adicionalmente, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, o Gestor envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

16.2. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iv) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

16.3. Caso as condições acima mencionadas não sejam cumpridas, o Cotista pessoa física estará sujeito às regras gerais de tributação aplicáveis aos investimentos em fundos imobiliários não qualificados.

16.4. Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do imposto de renda, nos termos da legislação em vigor, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação;

16.5. O Administrador e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

## **17. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS**

17.1. O Administrador é obrigada a divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo à Classe ou aos ativos integrantes da carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

17.2. Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento da Classe ou aos ativos da carteira deve ser comunicado a todos os Cotistas da Classe; informado às entidades administradoras de mercados organizados onde as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso; divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e mantido nas páginas do Administrador e do Gestor e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor de cotas na rede mundial de computadores.

17.3. O Administrador deve fazer as publicações previstas neste Anexo Descritivo sempre na página do Administrador na rede mundial de computadores e qualquer mudança deve ser precedida de aviso aos Cotistas, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre no mesmo meio utilizado para divulgação das informações do Fundo e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos Cotistas.

17.4. Sem prejuízo de outras ocorrências relativas à Classe e dos demais fatos relevantes que possam estar relacionados ao Fundo de maneira geral, são exemplos de fatos potencialmente relevantes os seguintes:

- (i) a mudança ou substituição de qualquer prestador de serviço específico da Classe, se houver; e
- (ii) a ocorrência de atrasos na distribuição de rendimentos aos Cotistas da Classe.

17.5. A divulgação das informações previstas neste Anexo Descritivo deve ser feita por meio de publicação na página do Administrador na rede mundial de computadores ou por meio de correio eletrônico, exceto quando se tratar de ato ou fato relevante, que deverá ser observado o disposto neste Capítulo 17 deste Anexo Descritivo. Qualquer mudança com relação a tal política deverá ser precedida de aviso aos Cotistas.

## **18. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

18.1. O Administrador deve enviar aos Cotistas, à entidade administradora de mercado organizado onde as cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso, e à CVM, por meio de sistema disponível na rede mundial de computadores, as seguintes informações:

- (i) quadrimestralmente, em até 15 (quinze) dias após o encerramento do quadrimestre

civil a que se referirem, as informações referidas no Suplemento L da Resolução CVM 175/22;

(ii) semestralmente, em até 150 (cento e cinquenta) dias após o encerramento do semestre a que se referir, a composição da carteira, discriminando quantidade e espécie dos títulos e valores mobiliários que a integram;

(iii) anualmente, em até 150 (cento e cinquenta) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem, as demonstrações contábeis do fundo e, caso existentes, de suas classes de cotas, acompanhadas dos pareceres de auditoria independente;

(iv) no mesmo dia de sua convocação, edital de convocação e outros documentos relativos a assembleias de cotistas; e

(v) em até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia de cotistas.

18.1.1. A informação semestral referida acima deve ser enviada à CVM com base no exercício social do Fundo.

18.1.2. A divulgação de informações referidas neste Regulamento e na Resolução CVM nº 175/22 serão realizadas na página do Administrador na rede mundial de computadores ([www.oliveiratrust.com.br](http://www.oliveiratrust.com.br)), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

18.2. O Administrador é o responsável pela elaboração e divulgação das demonstrações contábeis, devendo definir a classificação contábil da classe de cotas entre entidade ou não de investimento e efetuar o adequado reconhecimento, mensuração e divulgação do valor dos investimentos, conforme previsto na regulamentação específica.

18.3. O Administrador, sem se eximir de suas responsabilidades pela elaboração das demonstrações contábeis, pode utilizar informações de terceiros, para efetuar a classificação contábil da classe de cotas ou, ainda, para determinar o valor justo dos seus investimentos.

18.4. Para fins do disposto neste Regulamento, o comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e realização de procedimentos de consulta formal.

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

## **19. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

19.1. Nos termos dos artigos 66 e seguintes da Resolução CVM 175/22, a Classe terá escrituração contábil própria. As demonstrações financeiras anuais da Classe serão auditadas por Auditor Independente registrado na CVM em conjunto com as demonstrações financeiras gerais do Fundo e estarão sujeitas ao disposto na legislação vigente.

19.2. As demonstrações financeiras da Classe serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, observadas as disposições legais aplicáveis.

19.3. O exercício social da Classe terá duração de 12 (doze) meses, ocorrendo o encerramento conforme definido no Quadro Específico, quando serão levantadas as demonstrações contábeis da Classe relativas ao período findo.

19.4. As normas aplicáveis à elaboração e divulgação das demonstrações financeiras e os critérios contábeis de reconhecimento, classificação e mensuração dos ativos e passivos, assim como o reconhecimento de receitas e apropriação de despesas da Classe, serão, respectivamente, efetuadas ou reconhecidas com a observância das regras e procedimentos definidos pela CVM.

## **20. DISPOSIÇÕES GERAIS**

20.1. Para fins do disposto neste Anexo Descritivo, o comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Anexo Descritivo ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

20.2. Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue ao Administrador, o envio das informações previstas no Caput por meio físico, sendo que nestes casos os custos de envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

20.3. Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Anexo Descritivo ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

20.4. Para obtenção de outras informações acerca do Fundo e da Classe, esclarecimento de dúvidas ou reclamações, os Cotistas poderão entrar em contato com o Administrador, por meio do e-mail [ger2.fundos@oliveiratrust.com.br](mailto:ger2.fundos@oliveiratrust.com.br) ou pelo telefone (21) 3514-0000.

## 21. FORO

21.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Anexo Descritivo e que envolvam o Fundo ou a Classe, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

R

São Paulo, 25 de junho de 2025.

XP EXETER II DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO – FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA  
Representado por seu administrador e Gestor

---

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.  
ADMINISTRADOR

---

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA  
GESTOR  
(restante da página intencionalmente deixado em branco)

**COMPLEMENTO I – EXEMPLOS NUMÉRICOS DE CASOS NOS QUAIS O GESTOR  
E/OU O CONSULTOR IMOBILIÁRIO FARÃO E NÃO FARÃO JUS AO  
RECEBIMENTO DE TAXA DE PERFORMANCE**

**Exemplo 1: Taxa de Performance devida**

Premissas		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
A	Capital Integralizado	R\$ 100.000.000
B	Período entre investimento e desinvestimento do Ativo Imobiliário	3 anos
C	Retorno Preferencial	IPCA+6% ao ano
D	IPCA (anual)	2%
E	Encargos Alocáveis	R\$ 1.000.000
F	Capex	R\$ 2.000.000
G	Rendimentos de Ativo Imobiliário (ex: dividendos, JCP, etc)	R\$ 3.000.000
H	Evento de Liquidez de Ativo Imobiliário (desinvestimento)	R\$ 150.000.000
I	Taxa de Performance	20%

**Cálculo do Retorno Preferencial (em valores monetários)**

Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
J = A+E+F	Capital e Custos Alocáveis	R\$ 103.000.000
K = J*((1+C)^B)	Capital e Custos Alocáveis ajustados pelo Retorno Preferencial	R\$ 122.674.648

**Cálculo da Taxa de Performance e de retorno ao Investidor**

Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
L = G+H	Resultados de Ativo Imobiliário	R\$ 153.000.000
	<b>Como L &gt; K, a Taxa de Performance é devida</b>	
L	Resultados de Ativo Imobiliário	R\$ 153.000.000
(-) K	(-) Capital e Custos Alocáveis ajustados pelo Retorno Preferencial	-R\$ 122.674.648
<b>= M = (L-J)</b>	<b>= Lucro do Investimento no Ativo Imobiliário</b>	<b>R\$ 30.325.352</b>
(x) I	(x) Taxa de Performance	20%
<b>= N = M*I</b>	<b>= Taxa de Performance devida ao Gestor e Consultor Imobiliário</b>	<b>R\$ 6.065.070</b>
L	Resultados de Ativo Imobiliário	R\$ 153.000.000
(-) N	(-) Taxa de Performance devida ao Gestor e Consultor Imobiliário	R\$ 6.065.070
<b>N = L-M</b>	<b>Distribuições aos Cotistas</b>	<b>R\$ 146.934.930</b>

**Exemplo 2: Taxa de Performance NÃO devida**

Premissas		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
A	Capital Integralizado	R\$ 100.000.000
B	Período entre investimento e desinvestimento do Ativo Imobiliário	3 anos
C	Retorno Preferencial	IPCA+6% ao ano
D	IPCA (anual)	2%
E	Encargos Alocáveis	R\$ 1.000.000
F	Capex	R\$ 2.000.000
G	Rendimentos de Ativo Imobiliário (ex: dividendos, JCP, etc)	R\$ 3.000.000
H	Evento de Liquidez de Ativo Imobiliário (desinvestimento)	R\$ 117.000.000
I	Taxa de Performance	20%

**Cálculo do Retorno Preferencial (em valores monetários)**

Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
J = A+E+F	Capital e Custos Alocáveis	R\$ 103.000.000
K = J*((1+C)^B)	Capital e Custos Alocáveis ajustados pelo Retorno Preferencial	R\$ 122.674.648

**Cálculo da Taxa de Performance e de retorno ao Investidor**

Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
L = G+H	Resultados de Ativo Imobiliário	R\$ 120.000.000
	<b>Como L &lt; K, a Taxa de Performance NÃO é devida</b>	
L	Resultados de Ativo Imobiliário	R\$ 120.000.000
(-) K	(-) Capital e Custos Alocáveis ajustados pelo Retorno Preferencial	-R\$ 122.674.648
<b>= M = (L-J)</b>	<b>= Lucro do Investimento no Ativo Imobiliário</b>	<b>-R\$ 2.674.648</b>
(x) I	(x) Taxa de Performance	0%
<b>= N = M*I</b>	<b>= Taxa de Performance devida ao Gestor e Consultor Imobiliário</b>	<b>R\$ 0</b>
L	Resultados de Ativo Imobiliário	R\$ 120.000.000
(-) N	(-) Taxa de Performance devida ao Gestor e Consultor Imobiliário	R\$ 0
<b>N = L-M</b>	<b>Distribuições aos Cotistas</b>	<b>R\$ 120.000.000</b>

\* Para fins de simplificação, o cálculo dos Custos Alocáveis foi feito como se tais custos tivessem sido incorridos na mesma data do investimento no Ativo Imobiliário, e o recebimento dos Rendimentos de Ativo Imobiliário como se tivessem sido recebidos na data do Evento de Liquidez (desinvestimento). Para o cálculo do Retorno Preferencial efetivo e da Taxa de Performance efetivamente devida, estes valores serão apurados nos períodos que forem incorridos e ajustados pro rata die.

## COMPLEMENTO II – EXEMPLOS NUMÉRICOS MECANISMOS DE CLAWBACK

<b>Momento intermediário</b>		
<i>(qualquer momento entre (i) início do Período de Investimentos e (ii) final do Prazo de Duração do Func</i>		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
A	Capital Subscrito	R\$ 100.000.000
B	Capital Integralizado <i>(até o momento)</i>	R\$ 80.000.000
C	Retorno Preferencial <i>(em R\$, até o momento)</i>	R\$ 6.000.000
D	Distribuições <i>(até o momento)</i>	R\$ 104.000.000
<b>Como (i) <math>D &gt; A</math>, e (ii) <math>D &gt; (B+C)</math>, é direito do Gestor e Consultor Imobiliário distribuir a totalidade dos recursos financeiros retidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance</b>		
E	Taxa de Performance	20%
$F = E*(D-B)$	Taxa de Performance a ser distribuída <i>(até 80%)</i>	R\$ 3.840.000

<b>Final do Prazo de Duração - sem Clawback</b>		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
G	Capital Integralizado	R\$ 95.000.000
H	Retorno Preferencial <i>(em R\$)</i>	R\$ 16.000.000
I	Distribuições	R\$ 150.000.000
<b>Como <math>I &gt; (G+H)</math>, a Taxa de Performance é devida ao Gestor e Consultor Imobiliário</b>		
$J = E*(I-G)$	Taxa de Performance final	R\$ 11.000.000
<b>Como <math>J &gt; F</math>, o saldo da Taxa de Performance é devido ao Gestor e Consultor Imobiliário</b>		
$K = J-F$	Saldo da Taxa de Performance distribuído ao final do Prazo de Duraçã	R\$ 7.160.000

<b>Final do Prazo de Duração - com Clawback</b>		
Referência	Conceito	Valores (para fins de exemplo)
G	Capital Integralizado	R\$ 95.000.000
H	Retorno Preferencial <i>(em R\$)</i>	R\$ 16.000.000
L	Distribuições	R\$ 110.000.000
<b>Como <math>L &gt; (G+H)</math>, a Taxa de Performance é devida ao Gestor e Consultor Imobiliário</b>		
$M = E*(L-G)$	Taxa de Performance final	R\$ 3.000.000
<b>Como <math>M &lt; F</math>, o saldo da Taxa de Performance é negativo e deve ser retornado ao Fundo</b>		
$N = F-M$	Saldo da Taxa de Performance retornado ao Fundo ao final do Prazo de Duração (Mecanismo de Clawback acionado)	R\$ 840.000

**COMPLEMENTO II – EXEMPLOS NUMÉRICOS DE MECANISMOS DE  
CLAWBACK (cont.)**

<b>Momento intermediário</b>		
<i>(qualquer momento entre (i) início do Período de Investimentos e (ii) final do Prazo de Duração do Fundo)</i>		
Referência	Conceito	Valores <i>(para fins de exemplo)</i>
A	Capital Subscrito	R\$ 100.000.000
B	Capital Integralizado <i>(até o momento)</i>	R\$ 80.000.000
C	Retorno Preferencial <i>(em R\$, até o momento)</i>	R\$ 6.000.000
D	Distribuições <i>(até o momento)</i>	R\$ 52.000.000
E	Valor Justo dos Ativos Imobiliários <i>(até o momento)</i>	R\$ 98.000.000
F	Taxa de Performance	20%
<b>Como (i) <math>D \div A \geq 0.5</math>, (ii) <math>(D+E) \div A \geq 1.5</math>, e (iii) <math>(D+E) &gt; (B+C)</math>, é direito do Gestor e Consultor Imobiliário distribuir a totalidade dos recursos financeiros retidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance</b>		
G	Lucro do Investimento nos Ativos Imobiliários	R\$ 18.000.000
H = F*G	Taxa de Performance a ser distribuída <i>(até 80%)</i>	R\$ 2.880.000

<b>Final do Prazo de Duração - sem Clawback</b>		
Referência	Conceito	Valores <i>(para fins de exemplo)</i>
I	Capital Integralizado	R\$ 95.000.000
J	Retorno Preferencial <i>(em R\$)</i>	R\$ 16.000.000
K	Distribuições	R\$ 150.000.000
<b>Como <math>K &gt; (I+J)</math>, a Taxa de Performance é devida ao Gestor e Consultor Imobiliário</b>		
L = F*(K-I)	Taxa de Performance final	R\$ 11.000.000
<b>Como <math>L &gt; H</math>, o saldo da Taxa de Performance é devido ao Gestor e Consultor Imobiliário</b>		
M = L-H	Saldo da Taxa de Performance distribuído ao final do Prazo de Duração	R\$ 8.120.000

<b>Final do Prazo de Duração - com Clawback</b>		
Referência	Conceito	Valores <i>(para fins de exemplo)</i>
I	Capital Integralizado	R\$ 95.000.000
J	Retorno Preferencial <i>(em R\$)</i>	R\$ 16.000.000
K	Distribuições	R\$ 100.000.000
<b>Como <math>N &gt; (I+J)</math>, a Taxa de Performance é devida ao Gestor e Consultor Imobiliário</b>		
O = F*(N-I)	Taxa de Performance final	R\$ 1.000.000
<b>Como <math>O &lt; H</math>, o saldo da Taxa de Performance é negativo e deve ser retornado ao Fundo</b>		
P = H-O	Saldo da Taxa de Performance retornado ao Fundo ao final do Prazo de Duração (Mecanismo de Clawback acionado)	R\$ 1.880.000

**ANEXO III – SUPLEMENTO DAS COTAS SUBCLASSE A DA PRIMEIRA EMISSÃO  
DE COTAS SUBCLASSE A DO FUNDO**

<b>Montante Inicial de Cotas Subclasse A da Primeira Emissão:</b>	Até 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).
<b>Quantidade de Cotas Subclasse A da Primeira Emissão:</b>	300.000 (trezentos mil)
<b>Lote Adicional de Cotas Subclasse A:</b>	Até 20%, isto é, até 60.000. (sessenta mil) Cotas Subclasse A
<b>Valor Unitário das Cotas Subclasse A:</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais)
<b>Preço de Subscrição e Emissão das Cotas Subclasse A</b>	R\$ 1.000,00 (mil reais)
<b>Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Emissão das Cotas Subclasse A:</b>	80.000 (oitenta mil) Cotas Subclasse A, que representam R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais)
<b>Montante Mínimo por investidor:</b>	R\$10.000,00 (dez mil reais), equivalente a 10 (dez) Cotas Subclasse A.
<b>Número de Subclasses e Séries:</b>	Subclasse A de série Única.
<b>Forma de Distribuição:</b>	Oferta Pública ICVM 400.
<b>Procedimentos para Subscrição e Integralização</b>	Via MDA operacionalizado pela B3.
<b>Tipo de Distribuição:</b>	Pública Primária.
<b>Regime de Colocação:</b>	Melhores Esforços.
<b>Público Alvo:</b>	Investidores Qualificados, conforme definidos pelo art. 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

<b>Período de Colocação:</b>	A definir
<b>Negociação e Custódia das Cotas</b>	Fundos 21 — Módulo de Fundos.
<b>Coordenador Líder:</b>	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

**ANEXO IV – SUPLEMENTO DAS COTAS SUBCLASSE B DA PRIMEIRA EMISSÃO  
DE COTAS SUBCLASSE B DO FUNDO**

<b>Montante Inicial de Cotas Subclasse B da Primeira Emissão:</b>	Até R\$ 72.000.720,00 (setenta e dois milhões e setecentos e vinte mil reais), considerando o Preço de Emissão de R\$ 990,00 (novecentos e noventa reais).
<b>Quantidade de Cotas Subclasse B da Primeira Emissão:</b>	Até 72.728 (setenta e duas mil e setecentas e vinte e oito)
<b>Lote Adicional de Cotas Subclasse B</b>	Não aplicável.
<b>Valor Unitário das Cotas Subclasse B:</b>	R\$ 990,00 (novecentos e noventa reais).
<b>Preço de Subscrição e Emissão das Cotas Subclasse B</b>	R\$ 990,00 (novecentos e noventa reais).
<b>Custo Unitário de Distribuição</b>	R\$ 10,00 (dez reais) por Cota Classe B
<b>Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Emissão</b>	R\$ 5.000.490,00 (cinco milhões e quatrocentos e noventa reais), correspondente a 5.051 (cinco mil e cinquenta e uma) Cotas Classe B, considerando o Preço de Subscrição e de Emissão das Cotas Classe B de R\$ 990,00 (novecentos e noventa reais).
<b>Montante Mínimo por investidor:</b>	10 (dez) Cotas Classe B, no montante de R\$9.900,00 (nove mil e novecentos reais) por Investidor Profissional, e que deverá ser acrescido de R\$ 100,00 (cem reais) referentes ao Custo Unitário de Distribuição, perfazendo o montante total de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).
<b>Número de Subclasses e Séries:</b>	Subclasse B de série Única.
<b>Forma de Distribuição: das Cotas Subclasse B</b>	Oferta Pública, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, de

	16 de janeiro de 2009.
<b>Procedimentos para Subscrição e Integralização das Cotas Subclasse B</b>	Via MDA operacionalizado pelo Balcão B3.
<b>Tipo de Distribuição:</b>	Pública Primária com esforços restritos.
<b>Regime de Colocação:</b>	Melhores esforços.
<b>Público Alvo:</b>	Investidores Profissionais, conforme definidos pelo art. 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
<b>Período de Colocação:</b>	A Cotas Classe B deverão ser distribuídas em até 6 (seis) meses após o seu início, nos termos parágrafo segundo do artigo 8º da Instrução CVM 476, prorrogáveis sucessivamente por mais 6 (seis) meses, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados da comunicação de início da Oferta Restrita das Cotas Classe B da Primeira Emissão, a exclusivo critério do Administrador, desde que a CVM seja informada a respeito de tal prorrogação.
<b>Negociação e Custódia das Cotas das Cotas Subclasse B</b>	Fundos 21 – Módulo de Fundos.
<b>Coordenador Líder:</b>	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

**APÊNDICE I – APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE A DE EMISSÃO DA CLASSE DE COTAS DO XP EXETER II DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

<b>Público-Alvo</b>	Investidores Qualificados
<b>Condomínio</b>	Fechado
<b>Prazo</b>	6 (seis) anos contados da primeira integralização de Cotas, podendo ser prorrogado por 1 (um) ano, conforme orientação conjunta do Gestor e Consultor Imobiliário, e mais 1 (um) ano, conforme aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.
<p><b>Taxas e outros Encargos</b></p> <p><b>(i) Taxa de Administração:</b> a Taxa de Administração a ser paga pelo Fundo será devida pelo Cotista detentor de Cotas Subclasse A e pelo Cotista detentor de Cotas Subclasse B respeitando a razão entre o Capital Subscrito do Fundo e o Capital Subscrito das Cotas Subclasse A.</p> <p><u>Taxa de Desenvolvimento:</u> os Cotistas detentores de Cotas Subclasse A deverão pagar o montante correspondente a 20% (vinte por cento), incidente sobre a diferença positiva entre as Distribuições realizadas aos Cotistas deduzido o Capital e Custos Alocáveis pelo Fundo para aquisição e desenvolvimento dos Ativos Imobiliários atualizado pelo Retorno Preferencial desde a data de alocação do Capital Comprometido, observado: (i) que não será devida Taxa de Performance ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário, caso as Distribuições não representem montante equivalente ao Capital e Custos Alocáveis utilizado pelo Fundo para aquisição e desenvolvimento dos Ativos Imobiliários acrescido do Retorno Preferencial; e (ii) os procedimentos de cálculo e distribuição previstas no Regulamento do Fundo.</p> <p>As Distribuições relativas às Cotas Subclasse A serão feitas de acordo com o procedimento descrito abaixo:</p> <p>I. <u>Retorno do Capital, Capex e Encargos Alocáveis ajustados pelo Retorno Preferencial:</u> Caso as Distribuições decorrentes dos Ativos Imobiliários sejam inferiores à soma dos seguintes valores, ajustados pelo Retorno Preferencial: a) valor do Capital Integralizado utilizado pela Classe para a aquisição dos Ativos Imobiliários; b) Capex dos Ativos Imobiliários em questão; e c) Encargos Alocáveis dos Ativos Imobiliários em questão (esta soma de "(a)" a "(c)", "Capital e Custos Alocáveis", o Cotista terá direito a receber todos os recursos das Distribuições decorrentes dos Ativos Imobiliários.</p> <p>II. <u>Taxa de Performance:</u> Caso as Distribuições decorrentes dos Ativos Imobiliários sejam superiores ao valor apurado no item I acima, na data da Distribuição, o Gestor e o Consultor Imobiliário farão jus à Taxa de Performance. Neste caso, o Cotista terá direito a receber o</p>	

Capital e Custos Alocáveis, acrescido de 80% (oitenta por cento) do Lucro do Investimento nos Ativos Imobiliários.

**Características, Vantagens e Restrições das Cotas Subclasse A:**

**(i) Direito de Preferência:** No caso de emissão de novas Cotas realizadas nos termos da Cláusula 11.9 do Anexo Descritivo I deste Regulamento, será assegurado aos Cotistas detentores de Cotas da Subclasse A, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, nos termos da Resolução CVM 175/22, para a subscrição de novas Cotas Subclasse A no âmbito de novas emissões de Cotas Subclasse A, sendo certo que, a critério do Gestor, conforme indicado ao Administrador, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas detentores de Cotas Subclasse A ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato do Administrador que aprovar a emissão de novas Cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência.

**(ii) Integralização:** As Cotas Subclasse A deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, à vista na data a ser fixada nos documentos da Oferta ou em prazo determinado a ser fixado nos documentos da Oferta, observados os requisitos previstos na regulamentação aplicável e o que vier a ser decidido pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral ou pelo Administrador, conforme o caso, nos termos dos documentos de subscrição da Classe.

**(iii) Inadimplemento de Cotistas:** Caso algum Cotista deixe de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos no Fundo, mediante integralização de Cotas por ele subscritas, o Cotista inadimplente ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos nos respectivos documentos de subscrição das Cotas Subclasse A, até que as suas obrigações tenham sido cumpridas, ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro.

**(iii) Distribuição de Resultados:** a apuração de resultados deverá ser proporcionalmente rateada entre os Cotistas detentores de Cotas Subclasse A e os Cotistas detentores de Cotas Subclasse B, respeitando (i) a razão entre o Capital Subscrito do Fundo e o Capital subscrito das Cotas Subclasse A para os Cotistas detentores de Cotas Subclasse A e o Capital Subscrito do Fundo e o Capital Subscrito das Cotas Subclasse B para os Cotistas detentores de Cotas Subclasse B; e (ii) a metodologia de cálculo da taxa de performance para a Subclasse A.

**(iv) Despesas e Encargos: além da Taxa de Administração, as despesas e encargos** serão rateadas proporcionalmente entre os Cotistas detentores de Cotas Subclasse A e os Cotistas detentores de Cotas Subclasse B, respeitando a razão entre o Capital Subscrito do Fundo e o Capital subscrito das Cotas Subclasse A para os Cotistas detentores de Cotas Subclasse A e o Capital Subscrito do Fundo e o Capital Subscrito das Cotas Subclasse B para os Cotistas detentores de Cotas Subclasse B.

**APÊNDICE II – APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE B DE EMISSÃO DA CLASSE DE COTAS DO XP EXETER II DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

<b>Público-Alvo</b>	Investidores Profissionais
<b>Condomínio</b>	Fechado
<b>Prazo</b>	6 (seis) anos contados da primeira integralização de Cotas, podendo ser prorrogado por 1 (um) ano, conforme orientação conjunta do Gestor e Consultor Imobiliário, e mais 1 (um) ano, conforme aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.
<p><b>Taxas e outros Encargos</b></p> <p><b>(i) Taxa de Administração:</b> a Taxa de Administração a ser paga pelo Fundo será devida pelo Cotista detentor de Cotas Subclasse A e pelo Cotista detentor de Cotas Subclasse B respeitando a razão entre o Capital Subscrito do Fundo e o Capital Subscrito das Cotas Subclasse A.</p> <p><u>Taxa de Desenvolvimento:</u> os Cotistas detentores de Cotas Subclasse B deverão pagar o montante correspondente a 20% (vinte por cento), incidente sobre a diferença positiva entre as Distribuições realizadas aos Cotistas deduzido o Capital Integralizado pelos Cotistas detentores de Cotas Subclasse B, desde a data de integralização de cada Cota Subclasse B, observado: (i) que não será devida Taxa de Performance ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário, caso as Distribuições não representem montante equivalente ao capital integralizado acrescido do Retorno Preferencial (e, para fins deste cálculo, os custos da primeira oferta não serão ajustados pelo Retorno Preferencial); e (ii) os procedimentos de cálculo e distribuição previstas no Regulamento do Fundo.</p> <p>As Distribuições relativas às Cotas Subclasse B serão feitas de acordo com o procedimento descrito abaixo:</p> <p>I- <u>Retorno do Capital Integralizado ajustado pelo Retorno Preferencial:</u> Caso as Distribuições sejam inferiores ao Capital Integralizado, ajustado pelo Retorno Preferencial, o Cotista terá direito a receber todos os recursos das Distribuições. Para os fins desta cláusula, os custos da primeira oferta não serão ajustados pelo Retorno Preferencial.</p> <p>II - <u>Taxa de Performance:</u> Caso as Distribuições sejam superiores ao valor apurado no item I acima, na data da Distribuição, o Gestor e o Consultor Imobiliário farão jus à Taxa de Performance. Neste caso, o Cotista terá direito a receber 80% (oitenta por cento) das Distribuições que excederem o Capital Integralizado ajustado pelo Retorno Preferencial e o Gestor e o Consultor Imobiliário terão direito a receber em conjunto os 20% (vinte por cento) restantes.</p>	

### **Características, Vantagens e Restrições das Cotas Subclasse B:**

**(i) Direito de Preferência:** No caso de emissão de novas Cotas realizadas nos termos da Cláusula 11.9 do Anexo Descritivo I deste Regulamento, será assegurado aos Cotistas detentores de Cotas da Subclasse B, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, nos termos da Resolução CVM 175/22, para a subscrição de novas Cotas Subclasse B no âmbito de novas emissões de Cotas Subclasse B, sendo certo que, a critério do Gestor, conforme indicado ao Administrador, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas detentores de Cotas Subclasse B ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato do Administrador que aprovar a emissão de novas Cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência.

**(ii) Integralização:** As Cotas Subclasse B deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, a qualquer tempo (durante o Período de Investimento), na medida em que forem realizadas as Chamadas de Capital pelo Administrador, conforme instruções do Gestor, de acordo com os procedimentos e prazos específicos descritos no Regulamento do Fundo e nos documentos da subscrição da subclasse

**(iii) Inadimplemento de Cotistas:** Caso algum Cotista deixe de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos no Fundo, o Administrador poderá: **(a)** iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial c/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas Subclasse B não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos de (i) multa não-compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido, (ii) de juros mensais de 1% (um por cento), *pro rata die*, (iii) dos custos de tal cobrança; **(b)** convocar uma Assembleia Geral, desde que o Fundo não detenha recursos em caixa suficientes para os fins da Chamada de Capital em questão, com o objetivo de deliberar a proposta de que o saldo não integralizado pelo Cotista Inadimplente o seja pelos demais Cotistas Subclasse B por meio de nova Chamada de Capital, proporcionalmente à participação de cada Cotista Subclasse B na Chamada de Capital em questão, desde que a nova Chamada de Capital seja suficiente para sanar o inadimplemento do Cotista Inadimplente; e **(c)** deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições devidas a esse Cotista Inadimplente pelo Fundo, desde a data em que a Chamada de Capital deveria ter sido paga até a data em que ocorrer o pagamento integral, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução e o completo adimplemento de suas obrigações, serão entregues ao Cotista inadimplente.

**(iii) Distribuição de Resultados:** a apuração de resultados deverá ser proporcionalmente rateada entre os Cotistas detentores de Cotas Subclasse A e os Cotistas detentores de Cotas Subclasse B, respeitando (i) a razão entre o Capital Subscrito do Fundo e o Capital subscrito das Cotas Subclasse A para os Cotistas detentores de Cotas Subclasse A e o Capital Subscrito do Fundo e o Capital Subscrito das Cotas Subclasse B para os Cotistas detentores de Cotas Subclasse B; e (ii) a metodologia de cálculo da taxa de performance para a Subclasse B.

**(iv) Despesas e Encargos:** além da Taxa de Administração, as despesas e encargos serão rateadas proporcionalmente entre os Cotistas detentores de Cotas Subclasse A e os Cotistas detentores de Cotas Subclasse B, respeitando a razão entre o Capital Subscrito do Fundo e o Capital subscrito das Cotas Subclasse A para os Cotistas detentores de Cotas Subclasse A e o Capital Subscrito do Fundo e o Capital Subscrito das Cotas Subclasse B para os Cotistas detentores de Cotas Subclasse B.

**(v) Negociação:** as Cotas Subclasse B somente poderão ser negociadas na forma permitida pelo Regulamento do Fundo, desde que integralizada pelos Cotistas a totalidade das Cotas Subclasse B distribuídas no âmbito da respectiva Oferta até a data de encerramento da Oferta, conforme termos e procedimentos previstos nos Compromissos de Investimento.