

# REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA

## CAPÍTULO I - DO FUNDO

1.1. Constituição. FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, observado o previsto no item 7.7.1 abaixo, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 44.625.657/0001-10, é regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Instrução CVM 472 (conforme abaixo definido), ou por nova regulamentação que venha a substituí-la, conforme aplicável, pela Lei nº 8.668/93 (conforme abaixo definido), pelo Código ANBIMA (conforme abaixo definido) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.1.1. Para fins do Código ANBIMA e das “Regras e Procedimentos do Código de Administração de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor, o Fundo é classificado como “FII Híbrido Gestão Ativa”, segmento “Híbrido”.

1.2. Público-alvo. O Fundo destina-se exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30 (conforme abaixo definido), sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

1.3. Prazo de Duração. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, podendo ser liquidado de forma antecipada nas hipóteses previstas no item 15.1 abaixo.

1.4. Classes de Cotas. O Fundo terá 02 (duas) classes de Cotas (conforme abaixo definido), em séries únicas, sendo uma classe de Cotas Seniores (conforme abaixo definido) e a outra classe de Cotas Subordinadas (conforme abaixo definido).

## CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES

2.1. Definições. Para fins do presente Regulamento, as expressões abaixo listadas, no singular ou no plural, quando iniciadas com letra maiúscula, terão os seguintes significados:

“Administrador”:

a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM sob nº 10.460, em 26 de junho de 2009, e

contará com a representação, perante a CVM, de um diretor, responsável pela administração de recursos de terceiros, ou seus sucessores e substitutos, nos termos deste Regulamento;

“ANBIMA”:  
a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

“Assembleia Geral de Cotistas” ou  
“Assembleia Geral”:  
a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo IX deste Regulamento;

“Ativos”:  
em conjunto, Ativos de Renda Fixa, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários;

“Ativos de Renda Fixa”:  
os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a (a) títulos de emissão do BACEN e/ou do Tesouro Nacional e em suas diversas modalidades operacionais, pré ou pós-fixadas; (b) operações compromissadas lastreadas nos títulos mencionados no item “a” acima; e/ou (c) fundos de investimento que invistam prioritariamente nos ativos mencionados nos itens “a” e “b” acima;

“Ativos Financeiros Imobiliários”:  
os seguintes ativos: (i) 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 permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; (iv) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (v) letras hipotecárias; (vi) letras de crédito imobiliário; e/ou (vii) letras imobiliárias garantidas;

“ <u>Ativos Imobiliários</u> ”:	os seguintes ativos: (i) os Imóveis; (ii) quotas ou ações de Sociedades Imobiliárias; e/ou (iii) Direitos Reais sobre bens imóveis;
“ <u>Auditor Independente</u> ”:	a <b>ERNST &amp; YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S</b> , sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, São Paulo Corporate Towers, Torre Norte, 8º andar, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.366.936/0001-25;
“ <u>Avaliador</u> ”:	empresa de avaliação responsável por realizar as avaliações anuais dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, conforme indicado no item 5.3 deste Regulamento;
“ <u>B3</u> ”:	a B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3;
“ <u>BACEN</u> ”:	o Banco Central do Brasil;
“ <u>Base de Cálculo da Taxa de Administração</u> ”:	a base de cálculo da Taxa de Administração correspondente (a) ao valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; <u>ou</u> (b) ao valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as Cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, como, por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX);
“ <u>Benchmark Cotas Seniores</u> ”:	tem o significado que lhe é atribuído no item 7.4 abaixo;
“ <u>Benchmark Cotas Subordinadas</u> ”:	tem o significado que lhe é atribuído no item 7.5 abaixo;
“ <u>Capital Autorizado</u> ”:	tem o significado que lhe é atribuído no item 7.18 abaixo;
“ <u>Código ANBIMA</u> ”:	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, atualmente vigente;
“ <u>Compromisso de Investimento</u> ”:	o “ <i>Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Cotas</i> ”, a ser assinado por cada Cotista no ato da subscrição

de suas Cotas, o qual regula os termos e condições para a integralização das Cotas via chamada de capital pelo Cotista, dispensado no caso de integralização à vista;

“Consultor Imobiliário”: o consultor imobiliário, que poderá ser contratado pelo Fundo, por intermédio do Administrador, nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária para a prestação de serviços definidos no item 5.6.1 deste Regulamento;

“Contrato de Consultoria Imobiliária”: o “*Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária*”, que poderá ser celebrado entre o Fundo, por intermédio do Administrador, e o Consultor Imobiliário;

“Contrato de Gestão”: o contrato de prestação de serviços de gestão celebrado entre o Administrador e o Gestor;

“Cotas”: quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento;

“Cotas Seniores”: significam as Cotas da classe “sênior”, cujos termos e condições estão descritos no Capítulo VII deste Regulamento;

“Cotas Subordinadas”: significam as Cotas da classe “subordinada”, cujos termos e condições estão descritos no Capítulo VII deste Regulamento;

“Cotistas”: os titulares das Cotas do Fundo;

“Custodiante”: instituição prestadora de serviços de custódia devidamente habilitada para tanto, contratada pela Administradora, para a prestação de tais serviços;

“CVM”: a Comissão de Valores Mobiliários;

“Data de Cálculo”: o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Pagamento;

“Data de Pagamento”: a data do pagamento esperado pelos titulares de Cotas, a ocorrer até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, conforme definido no item 8.1.1 abaixo. Caso não haja Pagamento na Data de Pagamento em questão, este fica automaticamente prorrogado para a próxima Data de Pagamento;

“Dias Úteis”: qualquer dia, exceto sábados, domingos, ou feriados nacionais. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam

Dia Útil, conforme aqui definido, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;

- “Direitos Reais”:
- quaisquer direitos reais, previstos na legislação brasileira atual ou que venham a ser criados por lei, relacionados a bens imóveis, incluindo-se direitos reais de permuta;
- “Disponibilidades”:
- todos os valores em caixa e em Ativos de Renda Fixa;
- “Documento de Subscrição”:
- se aplicável, o documento que formaliza a subscrição referente à distribuição das Cotas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável;
- “Empreendedora”:
- a sociedade que desenvolva a atividade de desenvolvimento imobiliário nos termos da regulamentação vigente;
- “Empreendimentos Imobiliários”:
- os empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais a serem desenvolvidos nos Imóveis adquiridos pelo Fundo ou pelas Sociedades Imobiliárias, sob a exclusiva responsabilidade da Empreendedora;
- “Encargos do Fundo”:
- todos os custos e despesas incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Capítulo X deste Regulamento;
- “Escriturador”:
- instituição prestadora de serviços de escrituração devidamente habilitada para tanto, contratada pela Administradora para a prestação de tais serviços;
- “Exigibilidades”:
- as obrigações e encargos do Fundo, incluindo as provisões eventualmente existentes;
- “FII”:
- os fundos de investimento imobiliário;
- “Fundo”:
- o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis;
- “Gestor”:
- a **TG CORE ASSET LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, 474, conjuntos 1.105 e 1.106, Edifício Lead Offices, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.194.316/0001-03, credenciada e autorizada à prestação de serviços de administração profissional de carteira de valores mobiliários pela CVM, por

meio do Ato Declaratório Executivo nº 13.148, de 11 de julho de 2013;

- “Imóveis”:  
os imóveis que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo;
- “Instrução CVM 555”:  
a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme em vigor, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação das informações dos fundos de investimento. A partir de 2 de outubro de 2023, a Instrução CVM 555 será substituída integralmente pela Resolução CVM 175 e, portanto, toda e qualquer referência à Instrução CVM 555 neste Regulamento a partir de tal data deverá ser entendida como à Resolução CVM 175, conforme aplicável e se assim viável;
- “Instrução CVM 472”:  
a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos fundos de investimento imobiliário. A partir de 2 de outubro de 2023, a Instrução CVM 472 será substituída integralmente pela Resolução CVM 175 e, portanto, toda e qualquer referência à Instrução CVM 472 neste Regulamento a partir de tal data deverá ser entendida como à Resolução CVM 175, conforme aplicável e se assim viável;
- “Instrução CVM 516”:  
a Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme em vigor, que dispõe sobre as normas contábeis aplicáveis às demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário;
- “IPCA/IBGE”:  
o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE;
- “Justa Causa”:  
a destituição decorrente do comprovado descumprimento, pelo Administrador e/ou pelo Gestor e/ou por qualquer prestador de serviços ao Fundo, de quaisquer de suas obrigações, deveres e atribuições previstos neste Regulamento e da comprovação de que quaisquer deles atuou com culpa, fraude ou dolo no desempenho de suas funções e responsabilidades no Fundo, mediante decisão condenatória sem obtenção de efeito suspensivo;
- “Lei nº 8.668/93”:  
a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos fundos de investimento imobiliário e dá outras providências;

“ <u>Lei nº 9.779/99</u> ”:	a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor, que altera o regime tributário para fundos de investimento imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668/93;
“ <u>Pagamento</u> ”:	o valor do pagamento esperado da Cota Sênior e/ou da Cota Subordinada, conforme o caso, na respectiva Data de Pagamento, devido aos Cotistas, calculado na Data de Cálculo, incluindo-se para o seu cômputo o pagamento de amortização e da remuneração devida no respectivo período;
“ <u>Patrimônio Líquido</u> ”:	o valor resultante da soma das Disponibilidades do Fundo, acrescido do valor da carteira precificado na forma prevista neste Regulamento, dos valores a receber e dos outros ativos, excluídas as Exigibilidades, bem como outros passivos;
“ <u>Política de Investimento</u> ”:	a política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, prevista no Capítulo IV deste Regulamento;
“ <u>Prazo para Migração</u> ”:	Tem seu significado definido no item 7.7.1. deste Regulamento;
“ <u>Prospecto</u> ”:	se aplicável, o prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de oferta pública de distribuição, elaborado nos termos da regulamentação aplicável;
“ <u>Razão de Subordinação</u> ”:	é a proporção do valor patrimonial das Cotas Subordinadas, em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo, a ser apurada diariamente pelo Administrador, nos termos dos itens 7.1.10 e 7.1.10.1. abaixo;
“ <u>Razão de Subordinação Mínima</u> ”:	é a Razão de Subordinação mínima obrigatória de 10% (dez por cento);
“ <u>Razão Limite</u> ”:	é o momento em que se observar que a Razão de Subordinação está acima de 20% (vinte por cento), observado o disposto no item 8.2 deste Regulamento;
“ <u>Regulamento</u> ”:	o presente instrumento, que rege e disciplina o funcionamento do Fundo;
“ <u>Remuneração de Descontinuidade do Gestor</u> ”:	o significado que lhe é atribuído no item 5.9.8., abaixo;

“ <u>Rentabilidade Adicional Cotas Seniores</u> ”:	tem o significado que lhe é atribuído no item 7.6 abaixo;
“ <u>Reserva de Contingência</u> ”:	tem o significado que lhe é atribuído no item 8.1.3 abaixo;
“ <u>Resolução CVM 30</u> ”:	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;
“ <u>Resolução CVM 33</u> ”:	Resolução da CVM nº 33, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor;
“ <u>Resolução CVM 160</u> ”:	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor;
“ <u>Resolução CVM 175</u> ”:	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, que entrará em vigor a partir de 02 de outubro de 2023;
“ <u>Sociedades Imobiliárias</u> ”:	as sociedades empresárias por ações ou por quotas de responsabilidade limitada, cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FII;
“ <u>Taxa de Administração</u> ”:	a Taxa de Administração, Custódia e Controladoria e a Taxa de Gestão, quando referidas em conjunto, calculadas nos termos do item 6.1 deste Regulamento;
“ <u>Taxa de Administração, Custódia e Controladoria</u> ”:	a remuneração a que fará jus o Administrador e o Custodiante, calculada nos termos do item 6.1, subitem “i”, deste Regulamento;
“ <u>Taxa de Escrituração</u> ”:	a remuneração a que fará jus o Escriturador, calculada nos termos do item 6.1.1 deste Regulamento;
“ <u>Taxa de Gestão</u> ”:	a remuneração a que fará jus o Gestor, calculada nos termos do item 6.1, subitem “ii”, deste Regulamento;
“ <u>Taxa Selic</u> ”:	a taxa média ajustada dos financiamentos apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia, administrado pelo Banco Central do Brasil, que equivale à taxa básica de juros da economia brasileira, divulgada pelo Banco Central do Brasil;
“ <u>Termo de Adesão</u> ”:	o “ <i>Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento</i> ” a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas;



### CAPÍTULO III - OBJETIVO DO FUNDO

3.1. Objetivo. O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo IV abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos, de acordo com as funções estabelecidas neste Regulamento, em (i) Ativos Imobiliários, e/ou (ii) Ativos Financeiros Imobiliários e/ou (iii) Ativos de Renda Fixa, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos do Fundo, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

3.2. Aplicação dos recursos. Os recursos do Fundo que não forem aplicados pelo Fundo na aquisição de Ativos Imobiliários, serão aplicados, por intermédio do Administrador, mediante solicitação do Gestor, em Ativos Financeiros Imobiliários e/ou Ativos de Renda Fixa, sempre em observância à Política de Investimento abaixo descrita. A Política de Investimento a ser adotada pelo Administrador, mediante orientação do Gestor, consistirá na aplicação preponderante dos recursos do Fundo em Ativos Imobiliários, de forma a proporcionar aos Cotistas remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo do desenvolvimento e da valorização dos Ativos Imobiliários e por meio do desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários.

3.2.1. É dispensada a contratação de serviço de custódia para os ativos financeiros 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.

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

3.3. Garantia. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

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

### CAPÍTULO IV - POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

4.1. Política de Investimentos. O Fundo deverá investir os seus recursos, deduzidas as despesas do Fundo previstos neste Regulamento, preponderantemente, em Ativos Financeiros Imobiliários e Ativos Imobiliários, sendo certo que o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido em um único Ativo Imobiliário, seja o ativo um Imóvel ou uma Sociedade Imobiliária, gravados ou não com ônus reais, sem qualquer restrição geográfica, desde que no território brasileiro, sendo certo que a responsabilidade pela gestão dos Ativos que sejam Imóveis será do Administrador, de acordo com as orientações do Gestor.

4.2. Os Ativos serão preponderantemente adquiridos pelo Fundo com as finalidades (i) de desenvolver Empreendimentos Imobiliários, para a posterior alienação de imóveis beneficiados, ou, ainda, (ii) de auferir ganhos de capital ao Fundo por meio da venda desses Ativos.

4.3. Os Ativos Imobiliários, que venham a ser adquiridos pelo Fundo, deverão ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por terceiro independente, observado os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

4.4. Respeitada a aplicação preponderante em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio aplicada em Ativos de Renda Fixa, observado o disposto no item 4.5.1. abaixo.

4.5. O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos, respectivamente, nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM 555, conforme aplicável, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos descritos no §6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

4.5.1. Os requisitos previstos acima não serão aplicáveis, quando da realização de cada distribuição de cotas do Fundo, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, conforme artigo 107 da Instrução CVM 555.

## **CAPÍTULO V - ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

5.1. Administração e Prestação de Serviços. O Fundo será administrado pelo Administrador, e a carteira do Fundo será gerida pelo Gestor.

5.1.1. O Administrador tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo poderes para representar o Fundo em juízo e fora dele, abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, e exercer todos os demais direitos inerentes ao patrimônio do Fundo, diretamente ou por terceiros por ele contratados, observadas as limitações deste Regulamento e os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos neste Regulamento ao Gestor e aos demais prestadores

de serviços.

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

5.1.3. O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento ou nas determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

5.1.4. Os serviços de controladoria e custódia serão prestados pelo Custodiante e as atividades de escrituração de Cotas do Fundo serão realizadas pelo Escriturador, conforme acima definidos.

5.2. Auditoria Independente. O Administrador contratará empresa de auditoria independente, devidamente registrada na CVM, a qual será responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os serviços prestados pelo Auditor Independente abrangerão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

5.3. Avaliador. O Administrador poderá contratar o Avaliador, a quem incumbirá realizar as avaliações dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, a ser indicado pelo Gestor, conforme atribuição estabelecida no item 5.5, inciso “xiv”, abaixo, sendo certo que o Avaliador deverá apresentar declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

5.4. Obrigações do Administrador. São obrigações do Administrador do Fundo, dentre outras previstas neste Regulamento e na legislação aplicável, especialmente as constantes no artigo 32 da Instrução CVM 472:

(a) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, observada a orientação do Gestor;

(b) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, da aquisição dos Imóveis pelo Fundo, bem como das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Ativos Imobiliários e demais imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

- (i) não integram o ativo do Administrador;
  - (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
  - (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
  - (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que sejam; e
  - (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (c) manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela CVM, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo;
- (d) manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades;
- (e) conforme orientação do Gestor, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (f) 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;
- (g) administrar os recursos do Fundo de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- (h) divulgar informações em conformidade e observados os prazos previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, dando cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

- (i) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda no período de distribuição de Cotas e eventuais despesas determinadas pela legislação aplicável, as quais serão arcadas pelo Fundo;
- (j) manter os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, se houver, custodiados em entidade de custódia devidamente autorizada pela CVM;
- (k) receber rendimentos ou quaisquer outros valores atribuídos ao Fundo;
- (l) cumprir e fazer cumprir (i) todas as disposições constantes deste Regulamento, dos documentos de oferta pública de distribuição (conforme aplicável) e da Instrução CVM 472; e (ii) as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- (m) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (n) manter às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (i) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
  - (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
  - (iii) a documentação relativa aos Imóveis e às operações do Fundo;
  - (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
  - (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;
- (o) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:
  - (i) distribuição de cotas do Fundo;
  - (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
  - (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Ativos Imobiliários, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos

e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;  
e

(iv) formador de mercado para as cotas do Fundo.

(p) deliberar sobre novas emissões de Cotas, de acordo com a legislação aplicável à época, nos termos do item 7.11 deste Regulamento; e

(q) solicitar, se for o caso, a admissão das Cotas do Fundo à distribuição e negociação em mercados administrados e operacionalizados pela B3.

5.4.1. O Custodiante, eventualmente contratado pelo Fundo, só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

5.4.2. Os serviços a que se referem os itens “i”, “ii” e “iii” da alínea “o” do item 5.4 acima podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados e contratados pelo Fundo, sendo certo que a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário para prestação dos serviços referidos na alínea “o” do item 5.4 acima dependem de prévia aprovação em Assembleia Geral, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo.

5.4.3. É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Imobiliário, caso contratado, o exercício da função de formador de mercado para as Cotas, e dependerá de prévia aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas a contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Imobiliário, caso contratado, para o exercício da função de formador de mercado.

5.4.4. O Administrador pode, conforme instruções do Gestor, em nome do Fundo, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial dos Empreendimentos Imobiliários e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

5.5. Obrigações do Gestor. São atribuições do Gestor, dentre outras previstas neste Regulamento, no Contrato de Gestão e na legislação aplicável:

(i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, os Ativos Financeiros Imobiliários e os Ativos de Renda Fixa 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;

- (ii) orientar o Administrador para auxiliar na identificação, seleção, avaliação, aquisição, transação, acompanhamento e alienação, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, dos 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;
- (iii) identificar, acompanhar e auxiliar o Administrador na gestão dos Ativos Imobiliários que sejam Imóveis existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;
- (iv) orientar o Administrador na celebração dos contratos, negócios jurídicos e para a realização de todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, auxiliando o Administrador para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (v) orientar o Administrador na celebração dos contratos relativos a serviços e/ou compra de materiais com a finalidade exclusiva de desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e/ou beneficiamento dos imóveis integrantes da carteira do Fundo;
- (vi) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (vii) acompanhar o andamento das obras realizadas nos Ativos Imobiliários para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, mediante a verificação dos relatórios de medição, quando aplicável;
- (viii) orientar o Administrador a conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos Imobiliários e conduzir e executar a estratégia de desinvestimento em Ativos Financeiros Imobiliários e Ativos de Renda Fixa, observado sempre que a responsabilidade pela gestão dos Ativos que sejam Imóveis será do Administrador, considerando orientação do Gestor;
- (ix) orientar o Administrador no reinvestimento de recursos oriundos do desinvestimento em Ativos que sejam Imóveis, respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou de comum acordo com o Administrador, optar pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (x) ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização

da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

- (xi) recomendar a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Ativos Imobiliários;
- (xii) mediante outorga de procuração específica pelo Administrador, representar o Fundo, inclusive votando em nome deste em assembleias gerais de condôminos ou outros atos relativos aos Imóveis detidos pelo Fundo, sempre conforme política de exercício de direito de voto do Gestor, disponível no endereço eletrônico: <https://www.tgcore.com.br/governanca>;
- (xiii) votar, se aplicável, nas assembleias gerais e/ou nas reuniões de sócios das Sociedades Imobiliárias, bem como em assembleias gerais dos Ativos de Renda Fixa, Ativos Financeiros Imobiliários e Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, sempre conforme política de exercício de direito de voto do Gestor, disponível no endereço eletrônico: <https://www.tgcore.com.br/governanca>;

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

- (xiv) empregar, no exercício de sua atividade, o cuidado e a diligência que qualquer pessoa ativa e proba costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, respondendo por quaisquer infrações e irregularidades que venham a ser por ele cometidas;
- (xv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor;
- (xvi) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e do Contrato de Gestão;
- (xvii) cumprir as deliberações da Assembleia Geral;
- (xviii) sugerir ao Administrador proposta de emissão de novas Cotas, de acordo com a legislação aplicável à época, a ser submetida à Assembleia Geral de Cotistas ou para aprovações via ato do Administrador, dentro do Capital Autorizado, nos termos deste Regulamento;
- (xix) não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas do Fundo;
- (xx) prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Fundo e/ou pelo Administrador;



- (xxi) indicar o Avaliador responsável por realizar a avaliação anual dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, na forma prevista no item 5.3 acima;
- (xxii) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;
- (xxiii) auxiliar o Administrador na elaboração dos informes e relatórios de divulgação periódicos nos termos da regulamentação aplicável;
- (xxiv) assumir a defesa ou, quando não for possível, fornecer tempestivamente, no menor prazo possível, subsídios para que o Administrador defenda os interesses do Fundo diante de eventuais notificações, avisos, autos de infração, multas ou quaisquer outras penalidades aplicadas pelas autoridades fiscalizadoras em decorrência das atividades desenvolvidas pelo Gestor;
- (xxv) manter registros apropriados a respeito das decisões/estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para o Fundo, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados da efetiva realização destas, ou prazo superior por determinação expressa da CVM, bem como fornecê-los ao Administrador sempre que por este solicitado;
- (xxvi) informar imediatamente ao Administrador, sempre que tomar conhecimento, acerca de quaisquer processos administrativos, judiciais, arbitrais ou autodisciplinares envolvendo o Fundo e/ou qualquer um dos Ativos, bem como comunicar imediatamente ao Administrador sobre todas as informações, análises, fatos e eventos não sujeitos a obrigação de confidencialidade de que tome conhecimento que ocasionem provisões ou prejuízos ou que impactem o apreamento de ativos da carteira do Fundo;
- (xxvii) adotar e manter procedimentos internos para monitorar e prevenir a ocorrência de situações de conflito de interesses, nos limites indicados na legislação aplicável ao Gestor e nas normas da ANBIMA;
- (xxviii) adotar e manter política de gestão de riscos que permita o monitoramento, a mensuração e o ajuste permanentes dos riscos inerentes à carteira do Fundo, nos termos da regulamentação em vigor e deste Regulamento;
- (xxix) manter à disposição do Administrador, departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e dos Empreendimentos Imobiliários;

- (xxx) manter políticas e procedimentos internos para seleção, contratação e monitoramento dos intermediários e demais prestadores de serviços que venham a ser contratados pelo Gestor, ou indicados pelo Gestor para contratação pelo Fundo, com o intuito de realizar operações relacionadas à atividade de gestão do Fundo; e
- (xxxi) quando entender necessário, orientar o Administrador sobre propostas de grupamento ou desdobramento das Cotas do Fundo.

5.5.1. O Gestor deverá auxiliar o Administrador na elaboração do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

5.6. Consultor Imobiliário. As atividades de consultoria imobiliária especializada, envolvendo a identificação, análise, avaliação e negociação dos Ativos Imobiliários que integrarem a carteira do Fundo poderão ser exercidas por Consultor Imobiliário, quando assim for determinado pelo Gestor.

5.6.1. A indicação do Consultor Imobiliário deverá ser realizada pelo Gestor, e a sua contratação uma vez aprovada pelo Administrador em seus processos internos de seleção e contratação de prestadores de serviços, será formalizada pelo Administrador, às expensas do Fundo, conforme indicado no item 6.3 abaixo, sendo que o Consultor Imobiliário deverá prestar serviços especializados para o Fundo, incluindo:

- (i) identificação de oportunidades de negócio, e orientação ao Administrador, ao Gestor e à Empreendedora na negociação para aquisições dos Ativos Imobiliários e seleção dos Imóveis, e gerenciamento dos mesmos;
- (ii) realizar estudos de viabilidade técnica previamente a aquisição de Ativos Imobiliários pelo Fundo;
- (iii) assessorar o Fundo em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Ativos Imobiliários a serem realizados, incluindo a indicação, avaliação e negociação de Ativos Imobiliários;
- (iv) acompanhamento do andamento das obras realizadas nos Ativos Imobiliários para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, mediante a verificação dos relatórios de medição a serem enviados pela construtora ao Consultor Imobiliário, quando aplicável, com cópia para o Administrador e para o Gestor, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, pelo qual (a) atestará o andamento das obras para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, de acordo com respectivo cronograma físico-financeiro de construção, quando houver, e (b) deverá fazer constar uma planilha quantitativa acumulada com os dados de evolução do cronograma físico-financeiro das obras para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, sempre que aplicável;

- (v) manter à disposição do Administrador, departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e dos Empreendimentos Imobiliários;
- (vi) identificar, avaliar e recomendar ao Gestor, potenciais propostas de alienação de Ativos Imobiliários, sendo certo que a alienação, permuta ou transferência, a qualquer título, da propriedade de qualquer Ativo Imobiliário dependerá da prévia aprovação do Administrador, considerando orientação do Gestor;
- (vii) recomendar ao Fundo a implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;
- (viii) indicação de potenciais adquirentes interessados em adquirir os Ativos Imobiliários para aprovação do Administrador, bem como análise dos documentos cadastrais dos adquirentes previamente à aprovação do Fundo;
- (ix) assessoramento ao Administrador e/ou ao Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo Fundo, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento; e
- (x) orientação do direito de voto do Fundo em eventual assembleia dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

5.6.2. Toda prestação de serviços por parte do Consultor Imobiliário terá caráter indicativo, devendo ser aprovada previamente pelo Gestor qualquer matéria prevista no item 5.6.1 acima.

5.7. Contratação de Terceiros. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão individualmente, sem solidariedade entre si, pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

5.7.1. O Fundo poderá contratar, por meio da celebração de Contrato de Consultoria Imobiliária, o Consultor Imobiliário para que preste os serviços definidos no item 5.6 acima.

5.7.2. O Fundo poderá contratar, por intermédio do Administrador, mediante prévia deliberação e indicação pelo Gestor e aprovação pelo Administrador em seus processos internos de seleção e contratação de prestadores de serviços, empresa(s) especializada(s) para a realização de estudos de viabilidade técnica prévios a aquisição de determinados Ativos Imobiliários, bem como para a medição, o gerenciamento e o acompanhamento das obras dos Empreendimentos Imobiliários.

5.7.3. O Fundo poderá contratar, por intermédio do Administrador, mediante prévia deliberação e indicação pelo Gestor e aprovação pelo Administrador em seus processos internos de seleção e contratação de prestadores de serviços, empresa(s) especializada(s) para realizar a venda e acompanhamento dos Ativos Imobiliários, bem como a promoção de todas as medidas extrajudiciais cabíveis para o cumprimento dos instrumentos de alienação dos Ativos Imobiliários, após o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, as quais serão remuneradas diretamente pelo Fundo, conforme será definido em instrumento específico a ser firmado entre o Fundo e o respectivo prestador de serviço, conforme responsabilidades e obrigações a serem estabelecidos naquele instrumento.

5.8. Vedações ao Administrador e ao Gestor. É vedado ao Administrador e ao Gestor, conforme aplicável, praticar os seguintes atos em nome do Fundo e/ou utilizando os recursos do Fundo:

- (a) receber depósito em sua conta corrente;
- (b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (c) contrair ou efetuar empréstimos;
- (d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (e) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;
- (f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (g) vender à prestação as Cotas do Fundo e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
- (h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (i) realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (a) de um lado, o Fundo e (b) de outro lado, o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário, os Cotistas detentores de participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, o(s) representante(s) de Cotistas e/ou a Empreendedora, observado o disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472 e a hipótese de aprovação em Assembleia Geral;
- (j) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

(l) 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;

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

(n) praticar qualquer ato de liberalidade;

(o) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

(p) valer-se de qualquer informação para obter, para si ou para outrem, vantagem indevida mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

5.8.1. A vedação prevista na alínea “j” do item 5.8 acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

5.8.3. Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

5.9. Renúncia e/ou destituição do Administrador e do Gestor. A perda da condição de Administrador e/ou de Gestor se dará nas hipóteses de renúncia ou de destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

5.9.1. Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado a:

(a) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar pela

liquidação do Fundo; e

(b) sem prejuízo do disposto no item 5.9.5 abaixo, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu(s) substituto(s) e sucessor(es) na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em cartório de títulos e documentos competente.

5.9.2. A convocação da Assembleia Geral prevista na alínea “a” do item 5.9.1 acima deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia. Caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia, facultar-se-á aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas convocá-la.

5.9.3. Após a averbação referida na alínea “b” do item 5.9.1 acima, os Cotistas eximirão o Administrador de quaisquer responsabilidades ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa no exercício de suas respectivas funções no Fundo, devidamente comprovado por decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente.

5.9.4. Na hipótese de renúncia do Gestor, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger o substituto do Gestor, que deverá permanecer no exercício de suas atribuições até eleição de seu substituto ou até a liquidação do Fundo nos termos do item 5.9.5 abaixo.

5.9.5. Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não tenha quórum suficiente e/ou não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador ou do novo gestor, conforme aplicável, na data de sua realização, ou (ii) o novo administrador ou novo gestor eleito, conforme aplicável, não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 30 (trinta) dias após a deliberação que o eleger, o Administrador poderá proceder à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

5.9.6. O Administrador e/ou o Gestor, conforme o caso, poderão ser destituídos, com ou sem Justa Causa, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas regularmente convocada e instalada nos termos deste Regulamento, na qual também deverá ser eleito aos seu(s) respectivo(s) substituto(s), observado, no caso de destituição sem Justa Causa, o recebimento prévio pelo Administrador e/ou pelo Gestor, conforme o caso, de aviso com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da eventual destituição.

5.9.7. 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.

5.9.8. Além do disposto no item 5.9.6. acima, na hipótese de destituição do Gestor, sem Justa Causa, o Fundo fica obrigado a realizar o pagamento ao Gestor (1) da parcela da Taxa de Administração devida ao Gestor vigente à época de sua destituição/substituição, conforme consta desse Regulamento, de forma proporcional, até a data da destituição/substituição sem Justa Causa; e (2) da parcela da Taxa de Administração devida ao Gestor vigente à época de sua destituição/substituição, conforme o caso, nos termos desse Regulamento, durante os 18 (dezoito) meses subsequentes à data da efetiva substituição/destituição (conforme aplicável) (“Remuneração de Descontinuidade do Gestor”), e deverá ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data da sua efetiva destituição do cargo sem Justa Causa, sendo certo, desse modo, que a Remuneração de Descontinuidade do Gestor não implicará em redução da remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor, na forma do item 5.9.8.1., abaixo.

5.9.8.1. A Remuneração de Descontinuidade do Gestor será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor (“Nova Taxa de Gestão”); e/ou: (ii) caso a Nova Taxa de Gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à Remuneração de Descontinuidade do Gestor, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, tal excedente deverá ser arcado pelo Fundo, acrescentando e incorporando-se à Taxa de Administração para todos os fins.

5.9.8.2. Não será devida nenhuma Remuneração de Descontinuidade do Gestor no caso de destituição por Justa Causa.

5.9.8.3. No caso de destituição do Gestor, sem Justa Causa, será admitida a amortização total e liquidação das Cotas Subordinadas, hipótese em que poderá haver desenquadramento da Razão de Subordinação Mínima até (i) a subscrição e integralização pelo novo gestor de Cotas Subordinadas, emitidas na forma do item 7.18., abaixo; ou (ii) até que seja aprovada em Assembleia Geral a alteração deste Regulamento, a fim de prever uma classe única de Cotas e as adequações daí decorrentes.

5.10. Liquidação Extrajudicial. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá o liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

5.10.1. Caberá ao liquidante indicado nos termos do item 5.10 acima praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do Fundo até que seja realizada a averbação

referida na alínea “b” do item 5.9.1 deste Regulamento.

5.10.2. O disposto na alínea “b” do item 5.9.1 deste Regulamento será aplicável mesmo quando a Assembleia Geral deliberar pela liquidação do Fundo em função da renúncia, destituição e/ou liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à própria Assembleia Geral, nesses casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

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

5.11. Sucessão da propriedade fiduciária. Nas hipóteses referidas nos itens 5.9 e 5.10 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constituirá documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

5.11.1. A substituição do Administrador e a conseqüente sucessão da propriedade fiduciária dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

## **CAPÍTULO VI - REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

6.1. Taxa de Administração. O Fundo pagará, pela prestação dos serviços de administração, gestão, custódia e controladoria de ativos e passivo, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração anual, em valor equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, assegurado o valor mínimo de R\$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais) por mês, sendo certo que tal remuneração será composta pela Taxa de Administração, Custódia e Controladoria e pela Taxa de Gestão (“Taxa de Administração”), da seguinte forma:

(i) Taxa de Administração, Custódia e Controladoria. Pelos serviços de administração, custódia e controladoria de ativos e passivos, o Fundo pagará diretamente ao Administrador e ao Custodiante a remuneração de 0,20% (vinte centésimos por cento) sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (“Taxa de Administração, Custódia e Controladoria”), calculada na forma do item 6.1 acima, observado o pagamento mínimo mensal de R\$17.000,00 (dezesete mil reais). O pagamento mínimo deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA/IBGE, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos). Ocorrendo atraso na publicação do índice para reajustamento das prestações, o cálculo da correção monetária deverá ser efetuado utilizando o último índice conhecido, acumulando-se eventual diferença à parcela seguinte, quando



será efetuado o ajuste. Se o índice estipulado acima for extinto ou considerado inaplicável a este Regulamento, de forma temporária ou definitiva, as partes estabelecem, desde já, que as prestações do preço vencidas e não pagas, e as vincendas, passarão, automaticamente e de pleno direito, a ser corrigidas monetariamente pelo índice que venha a substituí-lo, tomando-se como índice-base o divulgado no segundo mês anterior à data do evento e como índice reajuste o divulgado no segundo mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação. A Taxa de Administração, Custódia e Controladoria será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo; e

(ii) Taxa de Gestão. Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente ao Gestor a remuneração de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (“Taxa de Gestão”), observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). A Taxa de Gestão será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo. O cálculo da Taxa de Gestão é feito conforme a fórmula abaixo:

$$Gest_n = (PLCont_{n-1}) \times \frac{1,30\%}{252}$$

$$TxGest_k = \sum_i^j Gest_i$$

Onde:

$Gest_n$  é a taxa de gestão diária, calculada e provisionada todo Dia Útil, referente ao dia “n”;

$PLCont_{n-1}$  é o Patrimônio Líquido do Fundo, no Dia Útil anterior ao dia ao qual a taxa de gestão diária faz referência; e

$TxGest_k$  é a Taxa de Gestão do Fundo, referente ao mês “k”, calculada como a soma das taxas de gestão diárias do primeiro ao último Dia Útil do mês “k”, respectivamente representados nas fórmulas por “i” e “j”.

6.1.1 Taxa de Escrituração. Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará diretamente ao Escriturador a Taxa de Escrituração correspondente a uma remuneração apurada conforme tabela abaixo, observado o pagamento mínimo mensal de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), proveniente da Taxa de Administração devida pelo Fundo, de forma que a cobrança da Taxa de Escrituração não implicará em aumento de encargos do Fundo, considerando o montante máximo da Taxa de Administração:

<b>Número de Cotistas</b>	<b>Valor por Cotista</b>
até 2.000	R\$ 1,15
entre 2.001 e 10.000	R\$ 0,85
entre 10.001 e 50.000	R\$ 0,30
acima de 50.001	R\$ 0,10

6.1.2. A Taxa de Escrituração será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo. Referido valor, sempre que aplicável, será acrescido ainda de (a) valor pelo envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (b) valor pelo cadastro de Cotistas no sistema de escrituração do Escriturador (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (c) valor pelo envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais), acrescidos de custos de postagens); e (d) R\$ 700,00 (setecentos reais) por hora/pessoa de trabalho dedicada a participação em Assembleia Geral de Cotistas e implementação das decisões tomadas, a serem pagas em até 05 (cinco) dias após cada evento, mediante apresentação do respectivo relatório de horas.

6.1.3. Serão acrescidos à remuneração devida ao Administrador, ao Gestor, ao Custodiante e ao Escriturador os tributos incidentes (ISS, PIS, COFINS, CSLL e IRRF e outros que porventura venham a incidir), a serem incorporados à Taxa de Administração.

6.2. Taxa de Performance. Não será devida taxa de performance pelo Fundo.

6.3. Demais Prestadores de Serviços. Os demais prestadores de serviço do Fundo, incluindo, mas não se limitando, ao Avaliador, ao Auditor Independente e ao Consultor Imobiliário, caso contratado, receberão, pela prestação dos serviços ao Fundo, a remuneração que for estabelecida nos seus respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com o Fundo, constituindo a remuneração dos referidos prestadores de serviços como encargo do Fundo e, portanto, não estando inclusas na Taxa de Administração.

6.4. Taxa de Distribuição Primária. A cada emissão de novas Cotas, de acordo com a legislação aplicável à época, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, cobrar uma taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

## **CAPÍTULO VII - DAS COTAS E DO PATRIMÔNIO DO FUNDO**

7.1. Cotas do Fundo. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, sendo todas nominativas e escriturais em nome de seu titular, não resgatáveis, conferindo aos Cotistas de uma mesma classe idênticos direitos patrimoniais, políticos e econômicos.

7.1.1. As Cotas do Fundo serão divididas em 02 (duas) classes: (i) as Cotas Seniores e (ii) as Cotas Subordinadas.

7.1.2. As Cotas do Fundo terão prazo de duração indeterminado e serão calculadas e divulgadas diariamente.

7.1.3. O Fundo manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de Cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo em que as Cotas não forem objeto de depósito centralizado conforme disposto no artigo 26 da Resolução CVM 33. Adicionalmente, com relação às Cotas que estiverem custodiadas eletronicamente na B3, será expedido extrato em nome do Cotista, que servirá como comprovante de titularidade das Cotas.

7.1.4. O Administrador poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da respectiva Assembleia Geral.

7.1.5. Não haverá taxa de ingresso ou saída do Fundo, podendo haver cobrança de Taxa de Distribuição Primária no âmbito das ofertas públicas de distribuição.

7.1.6. A responsabilidade de cada Cotista é limitada ao valor de suas Cotas e cada um responde, apenas, pela integralização do valor por ele subscrito, observado o estabelecido no item 7.1.7 abaixo.

7.1.7. Observado o disposto na regulamentação aplicável, os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer nenhum direito real sobre os Imóveis e demais Ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e (ii) não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever e na ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos.

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

7.1.9. As ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das Cotas do Fundo devem obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo estejam admitidas à negociação.

7.1.10. A Razão de Subordinação Mínima deverá ser verificada pelo Administrador diariamente, a partir do 12º (décimo segundo) mês (inclusive) contados do encerramento de cada oferta pública de Cotas do Fundo, observado o disposto na Cláusula 7.1.10.1 abaixo.

7.1.10.1. No período compreendido entre o encerramento de cada oferta pública de Cotas do Fundo e o 12º (décimo segundo) mês contado do encerramento de cada oferta pública de Cotas do Fundo, a Razão de Subordinação não poderá atingir patamar inferior a 4% (quatro por cento) (exclusive). Caso, por qualquer motivo, durante este período, a Razão de Subordinação seja inferior a 4% (quatro por cento) (exclusive), o Administrador deverá, imediatamente após a apuração do desenquadramento, deliberar por realizar nova emissão de Cotas Subordinadas em quantidade necessária para reestabelecer a Razão de Subordinação mínima de 4% (quatro por cento) (inclusive), as quais deverão ser integralizadas pelo(s) detentor(es) das Cotas Subordinadas (na proporção de sua participação no total das Cotas Subordinadas) em até 1 (um) mês contados do dia em que venha a ser apurado o desenquadramento, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, independentemente do Capital Autorizado.

7.1.10.2. A partir do 12º (décimo segundo) mês (inclusive) contado do encerramento de cada oferta pública de Cotas do Fundo, no caso do descumprimento da Razão de Subordinação Mínima, o reenquadramento deverá ocorrer no prazo máximo de 3 (três) meses contados do dia que venha a ser apurado o desenquadramento. Findo o referido prazo, caso, por qualquer motivo, o reenquadramento não tenha ocorrido, o Administrador imediatamente deliberará por realizar nova emissão de Cotas Subordinadas em quantidade necessária para reestabelecer a Razão de Subordinação Mínima, as quais deverão ser integralizadas em até 1 (um) mês do encerramento do prazo para reenquadramento descrito neste item, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, independentemente do Capital Autorizado.

7.2. Cotas Seniores. As Cotas Seniores têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

- I. prioridade no recebimento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às Cotas Subordinadas, observado o disposto neste Regulamento;
- II. seu valor unitário será calculado todo Dia Útil para efeito de definição de seu valor de amortização ou resgate, observados os critérios definidos neste Regulamento;
- III. serão amortizadas de forma prioritária em relação às Cotas Subordinadas (exceto no evento previsto no item 7.7.1. ou caso a Razão de Subordinação ultrapasse a Razão Limite), nos termos deste Regulamento;
- IV. direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais,

observadas as disposições deste Regulamento, sendo que cada Cota Sênior corresponderá 1 (um) voto; e

V. somente podem ser integralizadas em moeda corrente nacional.

7.3. Cotas Subordinadas. As Cotas Subordinadas têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

- I. subordinam-se às Cotas Seniores para fins de recebimento de rendimentos, amortização, conforme o caso, e resgate, observado o disposto neste Regulamento;
- II. seu valor unitário será calculado todo Dia Útil para efeito de definição de seu valor de amortização ou resgate, observados os critérios definidos neste Regulamento;
- III. poderão ser amortizadas, nos termos deste Regulamento, após a amortização integral das Cotas Seniores (exceto no evento previsto no item 7.7.1. ou caso a Razão de Subordinação ultrapasse a Razão Limite);
- IV. direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, observadas as disposições deste Regulamento, sendo que cada Cota Subordinada corresponderá 1 (um) voto, observado que o Gestor, na qualidade de cotista subordinado do Fundo, somente poderá votar nas Assembleias Gerais desde que: (i) seja o único Cotista do Fundo; ou (ii) haja a 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; e
- V. podem ser integralizadas em moeda corrente nacional.

7.4. Benchmark Cotas Seniores: O Fundo buscará atingir, para as Cotas Seniores, a rentabilidade equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI *over extra grupo* - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)), expressa na forma percentual ao ano, acrescido de sobretaxa (spread) equivalente a um percentual ao ano conforme tabela abaixo variável de acordo com a Taxa Selic em vigor em cada data de apuração do valor da Cota nos termos do item 7.12. abaixo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de acordo com a fórmula prevista no item 7.4.2 abaixo (“Benchmark Cotas Seniores”):

Taxa Selic (% ao ano)	Spread
12,00% ou maior	2,00%

10,00% (inclusive) até 12,00% (exclusive)	2,50%
8,00% (inclusive) até 10,00% (exclusive)	3,00%
6,00% (inclusive) até 8,00% (exclusive)	3,50%
Até 6,00% (exclusive)	4,00%

7.4.1. O Benchmark Cotas Seniores objetivado pelo Fundo, para as Cotas Seniores, dependerá da performance dos Ativos que integram a carteira do Fundo, de forma que não há qualquer garantia de rentabilidade, bem como que o Benchmark Cotas Seniores seja atingido, nada podendo os Cotistas reclamar a esse título.

7.4.2. O Benchmark Cotas Seniores será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Benchmark = \left[ \left( \frac{DI_{t-1}}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} \right] \times \left[ \left( \frac{Spread_{sn}}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} \right] - 1$$

Onde:

$DI_{t-1}$  é a Taxa DI referente ao Dia Útil anterior à data “t”. Exemplo: se a Taxa DI for 10,00% (dez por cento), então,  $DI_{t-1} = 10,00$  (dez); e

$Spread_{sn}$  é o spread da meta de remuneração das Cotas Seniores, expresso na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Exemplo: se o Fator Spread for 2,00% (dois por cento) ao ano, então,  $Spread_{sn} = 2,00$  (dois).

7.5. Benchmark Cotas Subordinadas: O Fundo buscará atingir, para as Cotas Subordinadas, a rentabilidade acumulada equivalente a 20% (vinte por cento) ao ano (“Benchmark Cotas Subordinadas”), sendo esta composta conjuntamente pelos rendimentos distribuídos pelo Fundo e pela variação do valor patrimonial da Cota Subordinada.

7.5.1. A avaliação do atingimento ou não do Benchmark Cotas Subordinadas dar-se-á de acordo com as seguintes fórmulas:

$$Benchmark\ Cotas\ Subordinadas = \left( cota_{t-1} * 1,20^{\frac{n^{\circ}\ du\ periodo}{252}} \right)$$

$$Rentabilidade\ Cotas\ Subordinadas = \left\{ \left[ \left( \frac{cota_t + rendimentos_t + amortização_t}{cota_{t-1}} \right)^{\frac{252}{n^{\circ}\ du\ periodo}} \right] \right\} - 1$$

Onde:

$cota_t$  é a última Cota Subordinada disponível na data de apuração do Benchmark Cotas Subordinadas;

$rendimentos_t$  são os rendimentos distribuídos por Cota Subordinada desde o último pagamento de Rentabilidade Adicional Cotas Seniores;

$amortização_t$  é a soma dos valores pagos a título de amortização por Cota Subordinada desde o último pagamento de Rentabilidade Adicional Cotas Seniores;

$cota_{t-1}$  é a Cota Subordinada do primeiro dia útil subsequente à cotização da última Rentabilidade Adicional Cotas Seniores;

$n^\circ$  do período é o número de dias úteis entre a data de referência da  $cota_{t-1}$ , exclusive, e a data de referência da  $cota_t$ , inclusive.

7.5.2. A verificação do atingimento do Benchmark Cotas Subordinadas, conforme as fórmulas acima expostas, será realizada em periodicidade mensal.

7.6. Rentabilidade Adicional Cotas Seniores: Caso o Benchmark Cotas Subordinadas seja atingido, 20% (vinte por cento) do retorno excedente ao Benchmark Cotas Subordinadas será incorporado ao patrimônio das Cotas Seniores a título de prêmio, podendo ser distribuído a título de rendimento aos Cotistas Seniores mediante disponibilidade de resultado caixa e solicitação do Gestor.

7.6.1. A apuração da Rentabilidade Adicional Cotas Seniores dar-se-á de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Rentabilidade Adicional Cotas Seniores} = \left[ cota_t + rendimentos_t + amortização_t - \left( cota_{t-1} * 1,20^{\frac{n^\circ \text{ du período}}{252}} \right) \right] * 0,20 * \text{qtde cotas subordinadas}_{t-1}$$

Onde:

$cota_t$  é a última Cota Subordinada disponível na data de apuração do Benchmark Cotas Subordinadas, observada a Cláusula 7.6.2. abaixo;

$rendimentos_t$  são os rendimentos distribuídos por Cota Subordinada desde o último pagamento de Rentabilidade Adicional Cotas Seniores;

$amortização_t$  é a soma dos valores pagos a título de amortização por Cota Subordinada desde o último pagamento de Rentabilidade Adicional Cotas Seniores;

$cota_{t-1}$  é a Cota Subordinada do primeiro dia útil subsequente à cotização da última Rentabilidade Adicional Cotas Seniores, observada a Cláusula 7.6.2. abaixo;

nº do período é o número de dias úteis entre a data de referência da cota<sub>t-1</sub>, exclusive, e a data de referência da cota<sub>t</sub>, inclusive;

qtde Cotas Subordinadas<sub>t-1</sub> é o número de Cotas Subordinadas na data da última cotização de Rentabilidade Adicional Cotas Seniores.

7.6.2 Para o primeiro evento de apuração de existência de Rentabilidade Adicional Cotas Seniores, o valor da Cota Subordinada base (cota<sub>t-1</sub>) para o cálculo do Benchmark Cotas Subordinadas e da Rentabilidade Adicional Cotas Seniores será o estipulado na 2ª emissão de Cotas Subordinadas, de R\$ 10,00 (dez reais) por cota.

7.6.3 Apenas haverá pagamento de Rentabilidade Adicional Cotas Seniores caso o valor da Cota Subordinada do primeiro dia útil subsequente à última cotização de Rentabilidade Adicional Cotas Seniores atualizada pelo Benchmark Cotas Subordinadas  $\left( cota_{t-1} * 1,20^{\frac{n^{\circ} \text{ du período}}{252}} \right)$ , seja inferior à Cota Subordinada na data de referência da cota<sub>t</sub> somada aos rendimentos distribuídos e à amortizações realizadas entre a última cotização de Rentabilidade Adicional Cotas Seniores e a data de referência da cota<sub>t</sub>  $(cota_t + rendimentos_t + amortização_t)$ .

7.7. Distribuição e Negociação. As cotas serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, em sistema administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 (“B3”), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, em sistema administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e Cotas custodiadas eletronicamente na B3. Depois de as Cotas estarem integralizadas, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento e, em especial, as restrições à negociação no mercado secundário constantes do artigo 86 da Resolução CVM 160, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3, a depender do mercado em que estiverem custodiadas eletronicamente, devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas do Fundo neste mercado.

7.7.1. Após 05 (cinco) anos contados da data da segunda emissão de Cotas do Fundo (“Prazo para Migração”), o Administrador, observando a recomendação do Gestor, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus Ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas, observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do Fundo, observado os



procedimentos descritos no item 7.13. abaixo e no Capítulo XV deste Regulamento.

7.8. Limites. Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta a ser realizada pelo Fundo.

7.8.1. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I. se o Fundo aplicar 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, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e

II. a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

7.8.2. O Administrador e o Gestor não serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos mencionados nos incisos I e II do item 7.8.1 acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

7.9. Subscrição. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, se aplicável, o Documento de Subscrição e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo, se aplicável; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. Quando da subscrição das Cotas, o investidor também deverá atestar sua condição de investidor qualificado. Não poderá ser iniciada nova oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da oferta anterior.

7.10. Integralização. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do Documento de Subscrição ou em prazo determinado no Compromisso de Investimento, conforme aplicável.

7.10.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Documento de Subscrição, 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 no respectivo Documento de Subscrição.

7.10.1. A cada nova emissão, conforme o caso, o Administrador e o Gestor poderão, a seu exclusivo critério, autorizar que seja permitida a integralização das novas Cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização poderá ser feita, à critério do Gestor, com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral, bem como deve ser realizada no prazo, termos e condições estabelecidos no Documento de Subscrição e nas leis e regulamentações aplicáveis. A integralização das novas Cotas em bens se dará fora do ambiente da B3.

7.11. Novas emissões de Cotas. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas Seniores do Fundo e, sempre que necessário para reestabelecer a Razão de Subordinação Mínima, de Cotas Subordinadas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) (“Capital Autorizado”).

7.11.1. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM 160.

7.11.2. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 7.11 acima, o valor será definido conforme orientação do Gestor, levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação, os laudos de avaliação dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários, dos Ativos Financeiros Imobiliários e dos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, ou o valor de mercado das Cotas, caso o Fundo esteja listado em mercado de bolsa, ou as perspectivas de rentabilidade do Fundo, cabendo ao Gestor a escolha do critério mais adequado (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério do Administrador e do Gestor). Nos demais casos o preço de emissão de novas cotas será fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor.

7.11.3. No âmbito das emissões realizadas os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais da B3 necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência. A critério do Gestor, conforme indicado ao Administrador, poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato 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. O direito

de preferência referido neste item deverá ser exercido pelo Cotista em prazo não inferior a 2 (dois) Dias Úteis contados da data a ser previamente informada aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, nos termos do Capítulo XII abaixo. Enquanto não for operacionalmente viável pela B3, os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados fora dos ambientes da B3.

7.11.4. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, observado que, enquanto não for operacionalmente viável pela B3, os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados fora dos ambientes da B3.

7.12. Cálculo dos valores das Cotas. O cálculo dos valores a serem atribuídos às Cotas para efeito de determinação de seu valor de integralização, amortização ou resgate, nas hipóteses definidas neste Regulamento, dar-se-á conforme os itens abaixo e será realizado todo Dia Útil.

7.12.1. Cálculo do valor das Cotas Seniores. O valor unitário das Cotas Seniores será calculado todo Dia Útil, devendo corresponder ao menor dos seguintes valores: (i) o Patrimônio Líquido do Fundo dividido pelo número de Cotas Seniores em circulação; ou (ii) o valor unitário da Cota Sênior no Dia Útil imediatamente anterior, subtraído, se houver, do valor de dividendos anunciado no dia anterior, acrescido dos rendimentos no período com base no Benchmark Cotas Seniores, conforme as fórmulas abaixo:

$$(i) VCS_{t-1} = \frac{PLCont_n}{QuantCotasSênior_n}$$

$$(ii) VCS_t = (VCS_{t-1} - DIV - AMORT) \left[ \left( \frac{DI_{t-1}}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} \right] \times \left[ \left( \frac{Spread_{Sn}}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} \right]$$

Onde:

$VCS_t$  é o valor unitário da Cota Sênior calculado na data "t";

$VCS_{t-1}$  é o valor unitário de cada Cota Sênior calculado no Dia Útil imediatamente anterior à data "t";

DIV é o valor unitário de dividendos prioritários que será pago à Cota Sênior a título de distribuição de resultados, considerando a data de divulgação do pagamento;

AMORT é o valor unitário pago à Cota Sênior;

PLCont<sub>n</sub> é o Patrimônio Líquido do Fundo no Dia Útil em que o cálculo do valor das Cotas Seniores ocorrer;

QuantCotasSênior<sub>n</sub> é o número de Cotas Seniores em circulação.

7.12.2. Cálculo do valor das Cotas Subordinadas. O valor unitário das Cotas Subordinadas será calculado todo Dia Útil, devendo corresponder ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo, (i) deduzido do valor das Cotas Seniores em circulação; (ii) dividido pelo número de Cotas Subordinadas em circulação na respectiva data de cálculo, conforme as fórmulas abaixo:

$$VCSub_t = \frac{PLCont_n - PLContSênior_n}{QuantCotasSub_n}$$

Onde:

VCSub<sub>t</sub> é o valor unitário da Cota Subordinada calculado na data "t";

PLCont<sub>n</sub> é o Patrimônio Líquido do Fundo no Dia Útil em que o cálculo do valor das Cotas Seniores ocorrer;

PLContSênior<sub>n</sub> é dado pela multiplicação de VCS<sub>t</sub> por QuantCotasSênior<sub>n</sub> e corresponde ao patrimônio líquido contábil da classe sênior no Dia Útil em que o cálculo do valor da Cota Subordinada ocorrer;

QuantCotasSub<sub>n</sub> é o número de Cotas Subordinadas em circulação.

7.13. Amortização das Cotas. Em caso de amortização de Cotas, nos termos deste Regulamento, serão obedecidas as seguintes regras:

(i) Data de cálculo do valor da cota de amortização: valor de fechamento da Cota, calculado na forma do item 7.12., acima, apurado no 6º (sexto) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da amortização; e,

(ii) Data de pagamento da amortização: em até 90 (noventa) Dias Úteis contados do evento de amortização.

7.13.1. As Cotas Subordinadas poderão ser amortizadas pelo Administrador, a qualquer tempo e independentemente de deliberação em Assembleia Geral, para os fins do previsto no inciso "(iii)" do item 7.3 e do inciso "(v)" do item 8.2. deste Regulamento.

7.13.2. As Cotas Seniores deverão ser amortizadas, em montante necessário para restabelecer a Razão de Subordinação Mínima (ou, durante os 12 (doze) primeiros meses contados do encerramento de cada emissão de Cotas do Fundo), sempre que os prazos para reenquadramento por meio da subscrição de novas Cotas Subordinadas previstos nos itens 7.1.10.1 e 7.1.10.2 acima forem descumpridos.

## CAPÍTULO VIII - DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

8.1. Distribuição de resultados. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente das receitas geradas pelos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa e Ativos Financeiros Imobiliários, deduzindo-se:

- (i) as despesas operacionais incorridas pelo Fundo ou antecipadas para serem incorridas pelo Fundo durante tal período;
- (ii) quaisquer reservas constituídas; e,
- (iii) demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, tudo em conformidade com as disposições da Instrução CVM 516 e do Regulamento.

8.1.1. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos do Fundo (já deduzidos os valores decorrentes das despesas e reservas indicadas no item 8.1 acima) serão distribuídos mensalmente a título de antecipação, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês aos Cotistas que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil imediatamente anterior ao do respectivo pagamento (“Data de Pagamento”), por meio de qualquer mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, ou por meio da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3.

8.1.2. Farão jus aos rendimentos de que trata o item anterior os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior a respectiva Data de Pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador das Cotas do Fundo.

8.1.3. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, o Gestor poderá formar uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”), para pagamento de despesas extraordinárias, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo regime de caixa, com base em balanço ou balancete

semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

8.1.4. O Administrador poderá, ainda, realizar chamadas de capital aos Cotistas em qualquer hipótese na qual o Fundo passe a ter o seu Patrimônio Líquido negativo, incluindo, mas não se limitando a, eventualidade de todos os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo se tornarem vagos, na qual o Fundo terá que arcar com as despesas necessárias ao cumprimento de obrigações ou investimentos indispensáveis à proteção, manutenção ou reforma dos imóveis integrantes da carteira do Fundo e do patrimônio do Fundo. As novas chamadas de capital previstas neste item não serão caracterizadas como novas emissões de Cotas para fins do disposto neste Regulamento.

8.2. Cascata de Pagamentos: O Fundo, sujeito à disponibilidade de caixa, deverá observar a seguinte ordem prioritária de pagamentos na distribuição de rendimentos da carteira do Fundo, conforme indicada no item 8.1.1., acima:

(i) o pagamento de quaisquer despesas e encargos do Fundo e para composição do Fundo de Reserva de Contingências, na forma do item 8.1, acima;

(ii) o saldo remanescente desde o último pagamento (se houver), para o pagamento referente à distribuição de rendimentos às Cotas Seniores até o montante do Benchmark Cotas Seniores somado até a data de cotização;

(iii) o saldo remanescente (se houver) será destinado para o pagamento, mediante solicitação do Gestor ou no máximo a cada 6 (seis) meses, referente à distribuição de rendimentos às Cotas Subordinadas, até o atingimento do Benchmark Cotas Subordinadas;

(iv) o saldo remanescente (se houver) será destinado para o pagamento referente à Rentabilidade Adicional Cotas Seniores; e

(v) o saldo remanescente (se houver), mediante orientação do Gestor, poderá ser destinado ao:  
(a) pagamento da remuneração das Cotas Subordinadas; e/ou (b) caso superada a Razão Limite, pagamento da amortização das Cotas Subordinadas, até restabelecer a Razão Limite.

8.2.1. Na ocorrência da liquidação do Fundo em decorrência do item 7.7.1. acima, o montante de caixa do Fundo na Data de Cálculo será distribuído conforme a seguinte ordem prioritária de pagamentos:

(i) o pagamento de quaisquer despesas e encargos do Fundo e para composição do Fundo de Reserva de Contingências, na forma do item 8.1, acima;

(ii) o saldo (se houver), para amortização das Cotas Seniores, na proporção das Cotas Seniores no Fundo; e

(iii) o saldo (se houver), para amortização das Cotas Subordinadas.

8.3. Sistema de registro contábil. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de resultados.

## CAPÍTULO IX - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

9.1. Assembleia Geral de Cotistas. Além das matérias estabelecidas na regulamentação própria, e de outras matérias previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas o seguinte:

- (a) deliberar sobre a alteração do Regulamento do Fundo;
- (b) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e/ou transformação do Fundo;
- (c) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (d) deliberar sobre eventual dissolução e liquidação do Fundo, incluindo a liquidação que não seja em espécie, observado o disposto no item 7.7.1 acima;
- (e) deliberar sobre a emissão de novas Cotas do Fundo, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- (f) deliberar sobre eventual alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação, caso o novo mercado onde as Cotas serão negociadas não esteja previsto neste Regulamento, observado o disposto no item 7.7 acima;
- (g) deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador e/ou do Gestor e a escolha de seu substituto;
- (h) deliberar sobre a eleição e destituição do Representante dos Cotistas, caso existente, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo de despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (i) aprovar o laudo de avaliação, caso possua, de bens e direitos que forem utilizados na integralização das Cotas do Fundo;

- (j) deliberar sobre alterações na Taxa de Administração nos termos do artigo 36 da Instrução CVM 472;
- (k) deliberar sobre alteração no prazo de duração do Fundo, observado o disposto no item 7.7.1 acima;
- (l) deliberar sobre as situações de conflitos de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472 e deste Regulamento; e
- (m) deliberar pela não distribuição da totalidade dos rendimentos das Cotas Subordinadas Fundo.

9.1.1. Este Regulamento poderá ser alterado pelo Administrador, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, expressas exigências da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; ou (ii) em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou do Gestor, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, devendo ser providenciada a necessária comunicação aos Cotistas no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

9.1.2. Em caso de alteração da legislação e da regulamentação vigente que venha a modificar aspectos tributários que possam afetar o Fundo, os Cotistas e/ou os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, os Cotistas se reunirão em Assembleia Geral para deliberar sobre eventuais alterações no presente Regulamento, bem como, se necessário, sobre as novas regras que irão reger o Fundo e suas relações. Sem prejuízo do disposto neste item, o Administrador deverá dar cumprimento às novas regras legais até que haja deliberação dos Cotistas sobre o procedimento a ser adotado em face de tais modificações.

9.1.3. A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

9.1.4. A Assembleia Geral de Cotistas que deve deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício findo, observados os prazos estabelecidos na Instrução CVM 472.

9.2. Convocação. A Assembleia Geral de Cotistas pode ser convocada a qualquer tempo pelo Administrador ou por Cotistas representando, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas e efetivamente



subscritas do Fundo ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

9.2.1. A convocação para a Assembleia Geral de Cotistas far-se-á mediante carta com aviso de recebimento, correspondência eletrônica (*e-mail*) encaminhada a cada Cotista ou publicação em jornal de grande circulação e dela constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a respectiva ordem do dia, que deverá conter todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica “assuntos gerais” haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia.

9.2.2. Independentemente de convocação, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

9.2.3. Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

9.2.4. A convocação e instalação da assembleia geral dos FII observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472.

9.2.5. A primeira convocação das assembleias gerais deverá ocorrer:

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

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

9.3. Instalação. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

9.3.1. Após instalada a Assembleia Geral de Cotistas deverão ser observados os quóruns de deliberação previstos no item 9.4.2 deste Regulamento.

9.4. Voto. Nas deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas, a cada Cota será atribuído o direito a um voto.

9.4.1. Ainda que não compareçam à Assembleia Geral, os Cotistas poderão votar por meio de carta ou correspondência eletrônica, desde que tal comunicação seja recebida com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência da data de realização da respectiva Assembleia Geral de Cotistas. Os Cotistas

que participem das Assembleias Gerais por meio de tele ou videoconferência, também poderão votar por fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado, desde que possível a comprovação do voto durante a realização da respectiva Assembleia Geral e desde que o resultado da votação seja proclamado pelo Presidente da Assembleia com indicação daqueles que participaram por tele ou videoconferência, sendo, ainda, admitida a gravação delas.

9.4.2. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas serão tomadas pela maioria simples dos votos dos Cotistas presentes às Assembleias Gerais, com exceção das matérias indicadas nos subitens “a”, “b”, “d”, “g”, “i”, “j”, “l” do item 9.1 deste Regulamento, que dependerão da aprovação de Cotistas que representem:

(a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou,

(b) metade, no mínimo, das Cotas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

9.4.2.1. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas da matéria indicada no subitem “h” do item 9.1, especificamente, à eleição do Representante dos Cotistas dependerão da aprovação da maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

(a) 3% (três por cento) das Cotas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou,

(b) 5% (três por cento) das Cotas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

9.4.3. A deliberação da Assembleia Geral de Cotista em relação à matéria indicada no subitem (n) do item 9.1. será tomada pela maioria simples dos votos dos cotistas titulares das Cotas Subordinadas presentes à Assembleia Geral.

9.4.4. Não obstante o previsto no item 9.4.2 acima, a alteração do Regulamento, conforme o estabelecido no item “a” do item 9.1 acima, poderá ser realizada quando for decorrente de quaisquer das deliberações constantes do item 9.1 que tenham quórum de deliberação inferior à maioria absoluta das Cotas emitidas.

9.4.5. Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

(a) o Administrador e o Gestor;

(b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e do Gestor;

(c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

- (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (e) 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
- (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

9.4.6. A vedação prevista no item 9.4.5 acima não se aplica quando:

- (a) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no item 9.4.5 acima;
- (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou,
- (c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorrem para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, se houver, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do artigo 8º da Lei da nº 6.404, de 1976, conforme o §2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

9.4.7. Para o bom desempenho da Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia, e mantê-los até a data de sua realização, bem como no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas.

9.4.8. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

9.4.9. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá:

- (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (b) facultar ao Cotista a possibilidade de exercer voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e,

- (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

9.5. Representante dos Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, com mandato de 1 (um) ano ou até a próxima assembleia geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação de demonstrações financeiras do Fundo, o que ocorrer primeiro, sendo permitida a reeleição; bem como exercer demais funções de competências privativa descritas nos incisos do artigo 26-A da Instrução CVM 472.

9.5.1. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (a) ser Cotista;
- (b) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (c) não exercer cargo ou função nas Sociedades Imobiliárias ou na sociedade empreendedora do Ativos Imobiliários, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (d) não ser administrador ou gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (e) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e,
- (f) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

9.5.2. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

9.6. Relação de Cotistas. Observado o disposto no artigo 23 da Instrução CVM 472, qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas subscritas poderá solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do item 9.4.8., acima.

9.6.1. O Administrador, ao receber a solicitação de que trata o item 9.6 acima 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, sendo certo que o Administrador poderá 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.

9.6.2. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas, nos termos do item 9.6.1. acima, serão arcados pelo Fundo.

9.7. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, a ser formalizada pelo Administrador na forma do item 9.2.1., acima, observadas as formalidades previstas na legislação vigente.

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

9.7.2. A resposta à consulta poderá ser realizada por meio de correspondência escrita, eletrônica (e-mail), plataforma eletrônica ou via mecanismo digital "click through", e deverá se dar dentro de (i) no mínimo, 30 (trinta) dias corridos contados do envio da consulta, no caso de assembleias gerais ordinárias; e (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais extraordinárias, sendo certo que a ausência de resposta neste prazo será considerada como abstenção por parte do Cotista.

9.7.3. Em caso de deliberação mediante consulta formal, para fins de cálculo de quórum de deliberação, serão considerados presentes todos os Cotistas que tenham respondido a consulta, sendo que a aprovação da matéria objeto da consulta formal obedecerá aos mesmos quóruns de aprovação previstos neste Regulamento.

9.7.4. Os prazos para resposta e a data de apuração dos votos no âmbito da consulta formal poderão ser prorrogados pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, mediante envio de comunicação a todos os Cotistas neste sentido, nos mesmos meios em que a consulta formal foi enviada.

## CAPÍTULO X - ENCARGOS DO FUNDO

10.1. Encargos do Fundo. As seguintes despesas constituem Encargos do Fundo, que poderão ser debitadas pelo Administrador:

- (a) Taxa de Administração;
- (b) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (c) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- (d) gastos com as distribuições primárias de Cotas pelo Fundo, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (e) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (f) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Ativos que compõem seu Patrimônio Líquido;
- (h) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que seja eventualmente imposta;
- (i) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM 472;
- (j) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- (k) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e à realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (l) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo, se houver;
- (m) gastos decorrentes de avaliações pelo Avaliador dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo que sejam obrigatórias;
- (n) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

- (o) taxas de ingresso e/ou saída dos fundos em que o Fundo seja cotista, conforme o caso;
- (p) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (q) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472.

10.1.1. Quaisquer despesas não previstas na Instrução CVM 472 como Encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

10.1.2. Caso o saldo dos recursos disponíveis do Fundo seja inferior ao valor estimado pelo Administrador para o pagamento das despesas mensais de manutenção ordinárias do Fundo nos 6 (seis) meses subsequente, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral de Cotistas, que deliberará acerca do aporte de recursos adicionais no Fundo, mediante nova emissão de Cotas, a fim de garantir o pagamento das referidas despesas mensais de manutenção ordinárias.

## **CAPÍTULO XI - DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

11.1. Demonstrações contábeis. O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as suas aplicações, contas e demonstrações contábeis serem segregadas das contas do Administrador, do Gestor, bem como das contas do Custodiante e do depositário.

11.1.1. O Patrimônio Líquido do Fundo corresponderá ao valor resultante da soma algébrica de suas Disponibilidades, acrescido do valor da carteira de investimentos, dos valores a receber e dos outros ativos, excluídas as suas Exigibilidades, bem como outros passivos.

11.1.2. As demonstrações contábeis devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e das demais aplicações em que serão investidos os seus respectivos recursos e serão auditadas, anualmente, pelo Auditor Independente.

11.1.3. Os Ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, normas aplicáveis e a Instrução CVM 516, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos.

11.1.4. Os demais Ativos integrantes da carteira do Fundo serão avaliados a preço de mercado, conforme o manual de marcação a mercado do Administrador.

11.1.5. O Gestor, em qualquer hipótese, deverá ajustar a avaliação dos Ativos componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis na realização do seu valor.

11.2. Exercício social. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano com encerramento em 31 de dezembro de cada ano.

## CAPÍTULO XII - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

12.1. Divulgação de informações. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- (b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;
- (c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - (i) as demonstrações financeiras;
  - (ii) relatório do Auditor Independente; e,
  - (iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V, da Instrução CVM 472.
- (d) anualmente, tão logo receba, o relatório do Representante de Cotistas;
- (e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária;
- (f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

12.1.1. O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o regulamento do fundo, em sua versão vigente e atualizada.

12.1.2. O administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

12.2. Disponibilização de documentos. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (a) o edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a



Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

- (b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;
- (c) fatos relevantes, considerando-se para tanto qualquer deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (c.1) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (c.2) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e, (c.3) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados. Assim, considera-se ato ou fato relevante, exemplificativamente, além daqueles previstos no §2º do artigo 41 da Instrução CVM 472:
  - (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
  - (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
  - (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
  - (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
  - (v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
  - (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
  - (vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
  - (viii) alteração do Gestor ou Administrador;
  - (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
  - (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;

- (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
  - (xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
  - (xiii) emissão de novas Cotas, no limite do Capital Autorizado.
- (d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;
- (e) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM 472; e
- (f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária.

12.3. Publicação. A publicação das informações referidas nos itens 12.1 e 12.2 acima deverá ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como ser enviada, de forma simultânea, à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação e à CVM, através do sistema de informações da CVM, disponível na sua rede mundial de computadores.

12.3.1. A publicação de quaisquer informações do Fundo em jornais quando realizada será feita em jornal de grande circulação.

12.3.2. As informações prestadas ou qualquer material de divulgação do Fundo não poderão estar em desacordo com este Regulamento ou com relatórios protocolados na CVM.

12.3.3. Caso alguma informação do Fundo seja divulgada com incorreções ou informações não verdadeiras que possam induzir o investidor a erros da avaliação, o Administrador, por iniciativa própria ou por determinação da CVM, deverá utilizar-se do mesmo veículo de divulgação da informação divulgada com incorreções ou da informação não verdadeira, constando de modo expresso que a informação está sendo republicada por iniciativa própria ou por determinação da CVM, conforme o caso.

12.3.4. Todos os documentos e informações relativos ao Fundo que venham a ser divulgados e/ou publicados deverão estar disponíveis: (i) na sede do Administrador, ou no endereço eletrônico do Administrador na rede mundial de computadores (<https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/>); e (ii) no endereço eletrônico da CVM na rede mundial de computadores.

### CAPÍTULO XIII - CONFLITO DE INTERESSES

13.1. Conflito de interesses. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, o Gestor ou o Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da legislação aplicável.

13.1.1. São considerados exemplos de situações de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável, sem prejuízo de outras previstas na regulamentação aplicável:

(a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas;

(b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas;

(c) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou Consultor Imobiliário uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

(d) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo; e,

(e) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

13.1.2. Para fins do disposto neste item 13.1, consideram-se pessoas ligadas:

(a) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, de seus respectivos administradores e acionistas;

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

(c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nas alíneas “a” e “b” acima.

13.1.3. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário.

## CAPÍTULO XIV - FATORES DE RISCO

14.1. Fatores de risco. Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a riscos, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Os riscos descritos no Informe Anual não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador e do Gestor, que sejam julgados de pequena relevância neste momento. Mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

14.1.1. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

14.1.2. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos no Informe Anual, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

14.1.3. As aplicações dos Cotistas não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do distribuidor das Cotas do Fundo, do Custodiante e do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

## CAPÍTULO XV - LIQUIDAÇÃO

15.1. Liquidação do Fundo. O Fundo entrará em liquidação: (a) na hipótese prevista no item 7.7.1. acima; e/ou (b) por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos no Capítulo IX deste Regulamento.

15.1.1. No caso da liquidação do Fundo em decorrência do evento descrito no item 7.7.1. acima, conforme previsto no item 15.1. (a) acima, fica estabelecido que: (a) o Fundo não realizará nenhum novo investimento em Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros Imobiliários; (b) o Fundo poderá investir nos Ativos de Renda Fixa; (c) o Gestor avaliará a melhor forma de realização dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros Imobiliários, ao seu exclusivo critério; e (d) os recursos oriundos da realização dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros serão utilizados conforme Cascata de

Pagamentos prevista no item 8.2.1. desse Regulamento.

15.1.2. Na hipótese prevista no item 15.1. (b) acima a liquidação ocorrerá mediante a indicação do Administrador e aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, sendo que a liquidação do Fundo será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não são negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas, nos termos do item 15.1.4 abaixo, e sendo certo que tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3 em caso do vencimento ou de resgate.

15.1.3. Em qualquer caso, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo e pela B3. Em caso de vencimento ou resgate, tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3.

15.1.4. Será permitida a liquidação do Fundo mediante entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, devendo tais valores serem avaliados com base nos critérios estabelecidos no item 11.1.3 deste Regulamento, exceto se de outra forma determinado na referida Assembleia Geral, sendo certo que tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3 em caso do vencimento ou de resgate.

15.1.5. Na hipótese de a Assembleia Geral não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes, sendo certo que tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3 em caso do vencimento ou de resgate. Na hipótese prevista neste item serão ainda observados os seguintes procedimentos:

(i) 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

(ii) 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 inciso “i” acima, essa função

será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

15.1.6. Na hipótese de liquidação do Fundo, todas as Cotas serão resgatadas pelo valor da Cota do dia do pagamento, calculado na forma deste Regulamento, observado o seguinte procedimento:

(i) somente haverá o pagamento das Cotas, na ordem abaixo, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

(ii) as Cotas Seniores terão prioridade de amortização e resgate sobre as Cotas Subordinadas;

(iii) as Cotas Subordinadas somente serão amortizadas e resgatadas após o pagamento da proporção de Cotas Seniores no Fundo, tal como descrito no item 8.2.1;

(iv) as Cotas serão resgatadas, total ou parcialmente, em moeda corrente nacional, observada a possibilidade de entrega de ativos prevista no item 15.1.3. acima, na medida em que o Fundo não tenha recursos em moeda corrente nacional, sendo certo que tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3 em caso do vencimento ou de resgate.

15.2. Parecer do Auditor Independente. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

15.3. Cancelamento do registro do Fundo. Após a divisão do patrimônio do Fundo entre os Cotistas, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM:

(a) no prazo de 15 (quinze) dias, dos documentos listados abaixo, bem como praticar todos os atos necessários ao seu encerramento perante quaisquer autoridades:

(i) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e,

(ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF.

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

15.3.1. Após a divisão do patrimônio de que trata o item 15.3 acima, os Cotistas passarão a ser os

únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador, conforme decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente.

15.3.2. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

## CAPÍTULO XVI - TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

16.1. Tributação aplicável. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

16.1.1. Não obstante o disposto no item 16.1 acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o Cotista, pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

(a) possuir, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

(b) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

16.1.2. O benefício previsto no item 16.1.1 acima não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

16.1.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nas alíneas “a” do item 16.1.1 acima; já quanto à alínea “b” do item 16.1.1, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no item 7.1.9 acima. Adicionalmente, nos termos do item 8.1 acima, o Administrador deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor. Além das medidas descritas neste item 16.1.3, o Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

## CAPÍTULO XVII - DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Legislação aplicável. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário, sendo que as matérias não expressamente aqui abordadas serão disciplinadas pela Instrução CVM 472, pela Instrução CVM 516 e pelas demais legislações aplicáveis a fundos de investimentos.

17.2. Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

São Paulo, 18 de maio de 2023.

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



## ANEXO I AO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA

### SUPLEMENTO DE EMISSÃO DE COTAS SENIORES DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA

O presente documento constitui o suplemento referente à 2ª (segunda) emissão de Cotas Seniores do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 44.625.657/0001-10 (“Fundo” e “Novas Cotas Seniores”, respectivamente), neste ato representado por sua instituição administradora, a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, emitidas nos termos do Regulamento, do qual este Suplemento de Novas Cotas Seniores é parte integrante, conforme as seguintes características (“Suplemento de Novas Cotas Seniores”):

<b>Regime de Distribuição das Novas Cotas Seniores:</b>	Oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160.
<b>Série:</b>	As Novas Cotas Seniores serão emitidas em série única.
<b>Data de Integralização:</b>	Para todos os fins e efeitos legais, a data de integralização das Novas Cotas Seniores será a respectiva data de liquidação.
<b>Montante Inicial da Oferta das Novas Cotas Seniores:</b>	O valor total da Emissão será de, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“ <u>Montante Inicial da Oferta</u> ”), podendo ser (i) aumentado em até R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), em virtude do exercício do Lote Adicional (conforme abaixo definido) ; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), observado a Captação Mínima (conforme abaixo definida).
<b>Quantidade de Novas Cotas Seniores:</b>	Serão emitidas, inicialmente, 30.000.000 (trinta milhões) de Novas Cotas Seniores, podendo a quantidade de Novas Cotas Seniores ser (i) aumentada em virtude das Novas Cotas

Seniores Adicionais (conforme abaixo definidas); ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

**Valor Unitário das Novas Cotas Seniores:** O preço unitário de emissão das Novas Cotas Seniores será equivalente a R\$ 10,00 (dez reais) por Nova Cota Sênior, conforme aprovado em assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 06 de abril de 2023 (“Valor Unitário”).

**Novas Cotas Seniores Adicionais:** Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, a quantidade de Novas Cotas Seniores inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 7.500.000 (sete milhões e quinhentas mil) Novas Cotas Seniores adicionais (“Novas Cotas Seniores Adicionais”), nas mesmas condições das Novas Cotas Seniores inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e da **TG CORE ASSET LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.194.316/0001-03, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, 474, conjuntos 1.105 e 1.106, Edifício Lead Offices, Vila Nova Conceição, na qualidade de gestor do Fundo (“Gestor”), em comum acordo com o Coordenador Líder (conforme abaixo definido), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”), sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta (“Lote Adicional”). As Novas Cotas Seniores Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Novas Cotas Seniores Adicionais, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

As Novas Cotas Seniores Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas Seniores inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas Seniores”, nos termos do Regulamento.

**Coordenador Líder:** **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante

do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon (“Coordenador Líder”). A XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. atua como Administrador do Fundo, de forma que a sua contratação como Coordenador Líder da Oferta foi objeto de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472.

**Distribuição Parcial e Captação Mínima das Novas Cotas Seniores:**

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a distribuição parcial das Novas Cotas Seniores, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas Seniores no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima (conforme a seguir definida) (“Distribuição Parcial”). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), equivalente a 5.000.000 (cinco milhões) de Novas Cotas Seniores (“Captação Mínima”). As Novas Cotas Seniores que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme definido abaixo) deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

**Direito de Preferência**

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de preferência.

**Público-Alvo das Novas Cotas Seniores:**

A Oferta é destinada a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM nº 30”), desde que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30, sejam eles pessoas físicas, pessoas

jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor (“Investidores”).

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas Seniores por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme em vigor.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas Seniores em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento justo e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas Seniores não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas Seniores ao perfil de seus respectivos clientes.

**Prazo de Colocação das Novas Cotas Seniores:**

As Novas Cotas Seniores deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início (“Anúncio de Início”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM nº 160. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento (“Prazo de Colocação”).

**Procedimento de Distribuição das Novas Cotas Seniores:**

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas Seniores, no Brasil, nos termos da Resolução CVM nº 160, da Instrução CVM nº 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas Seniores Adicionais, caso emitidas),

nos termos do contrato de distribuição a ser formalizado entre o Coordenador Líder, o Fundo, o Administrador e o Gestor.

**Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas Seniores:**

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

A colocação de Novas Cotas Seniores para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre Coordenador Líder e o Administrador. O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas Seniores que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

As Novas Cotas Seniores deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta junto ao Coordenador Líder, pelo Valor Unitário.

Nos termos da Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM nº 27”), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas Seniores subscritas. Para os Investidores que não sejam considerados investidores profissionais, conforme definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, o pedido de subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM nº 27.

Durante a colocação das Novas Cotas Seniores, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota Sênior terá suas Novas Cotas Seniores bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.

**Custos da Oferta:**

Os custos da presente Oferta serão arcados pelo Fundo.

**Aplicação Mínima Inicial das Novas Cotas Seniores:**

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 1.000 (mil) Novas Cotas Seniores, equivalente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) (“Aplicação Mínima Inicial”).

**Procedimento de Coleta de Intenções das Novas Cotas Seniores:**

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas Seniores, considerando as ordens de investimento ou pedidos de subscrição, conforme o caso, dos Investidores, sem lotes mínimos ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e o Gestor, da quantidade de Novas Cotas Seniores a ser efetivamente emitida no âmbito da Emissão, inclusive no que se refere às Novas Cotas Seniores Adicionais (“Procedimento de Coleta de Intenções”).

Poderão participar do Procedimento de Coleta de Intenções, os Investidores que sejam (a) controladores ou administradores do Administrador, do Gestor, do Custodiante e do Escriturador ou outras pessoas vinculadas à Oferta, incluindo seus funcionários, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores ou administradores do Coordenador Líder; (c) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder; (e) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação

de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelo Gestor, pelo Administrador, ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (g) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “b” a “e” acima; e (h) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor (“Pessoas Vinculadas”), sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Novas Cotas Seniores Adicionais), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas Seniores inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Seniores Adicionais), os pedidos de subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM nº 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado, caso contratado, e caso, na ausência de colocação para Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Novas Cotas Seniores inicialmente ofertadas, observado o previsto no § 3º do artigo 56 da Resolução CVM nº 160.

**Destinação dos Recursos das Novas Cotas Seniores:**

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta) serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo IV do Regulamento.

**Registro das Novas Cotas Seniores:**

A Oferta será objeto de pedido de registro automático junto à CVM, conforme previsto no inciso VII, alínea “b”, do artigo 26 da Resolução CVM nº 160, na Instrução CVM nº 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes.

**Demais Termos e Condições das Novas Cotas Seniores:**

Os demais termos e condições da Emissão das Novas Cotas Seniores e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Quando não expressamente definidos neste Suplemento de Novas Cotas Seniores, os termos definidos e expressões adotados no presente instrumento terão os significados atribuídos no Regulamento.

Rio de Janeiro, 14 de abril de 2023.

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



## ANEXO II AO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA

### SUPLEMENTO DE EMISSÃO DE COTAS SUBORDINADAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA

O presente documento constitui o suplemento referente à 2ª (segunda) emissão de Cotas Subordinadas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 44.625.657/0001-10 (“Fundo” e “Novas Cotas Subordinadas”, respectivamente), neste ato representado por sua instituição administradora, a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, emitidas nos termos do Regulamento, do qual este Suplemento de Novas Cotas Subordinadas é parte integrante, conforme as seguintes características (“Suplemento de Novas Cotas Subordinadas”):

**Regime de Distribuição das Novas Cotas Subordinadas:** Oferta privada de distribuição primária.

**Série:** As Novas Cotas Subordinadas serão emitidas em série única.

**Data de Integralização:** Para todos os fins e efeitos legais, a data de integralização das Novas Cotas Subordinadas será a respectiva Data de Liquidação.

**Montante Inicial das Novas Cotas Subordinadas:** R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) considerando o Valor Unitário das Novas Cotas Subordinadas, aplicável na 1ª (primeira) data de integralização das Novas Cotas Subordinadas.

**Quantidade das Novas Cotas Subordinadas:** Até 4.000.000 (quatro milhões) de Novas Cotas Subordinadas.

**Valor Unitário das Novas Cotas Subordinadas:** O preço unitário de emissão das Novas Cotas Subordinadas será equivalente a R\$ 10,00 (dez reais) por Nova Cota Subordinada, na primeira data de integralização, conforme aprovado em assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 06 de abril de 2023 (“Valor Unitário das Novas Cotas Subordinadas”), sendo que, caso seja integralizado em mais de uma data de integralização, o valor a integralizar nas demais datas de integralização considerará a variação patrimonial do valor da Cota Subordinada.

**Montante Mínimo da Oferta das Novas Cotas Subordinadas:** R\$ 1.000,00 (mil reais), correspondente a 100 (cem) Novas Cotas Subordinadas.

**Direito de Preferência** Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de preferência.

**Forma de Integralização das Novas Cotas Subordinadas:** A prazo, mediante chamada de capital realizada pelo Administrador, conforme orientações do Gestor, nos termos de cada boletim de subscrição e compromisso de investimento a ser celebrado entre o investidor e o Fundo.

As Novas Cotas Subordinadas poderão ser depositadas para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pelo mercado de balcão da B3 (“Balcão B3”), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3.

**Prazo para Distribuição das Novas Cotas Subordinadas:** 180 (cento e oitenta) dias.

Quando não expressamente definidos neste Suplemento de Novas Cotas Subordinadas, os termos definidos e expressões adotados no presente instrumento terão os significados atribuídos no Regulamento.

Rio de Janeiro, 18 de maio de 2023.

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