

**REGULAMENTO DO**
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG REAL ESTATE RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 44.625.562/0001-04

**CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO**

|   |                                 |   |
|---|---------------------------------|---|
| <b>Prazo de Duração:</b><br>Indeterminado | <b>Classes:</b><br>Classe Única | <b>Término   Exercício Social:</b><br>Duração de 12 meses,<br>encerrando no último Dia Útil<br>do mês de dezembro |
|---|---------------------------------|---|

**A. PRESTADORES DE SERVIÇO**
**Prestadores de Serviço Essenciais**

| <b>Gestor</b>   | <b>Administrador</b>   |
|---|--|
| <b>TG CORE ASSET LTDA.</b><br><b>Ato Declaratório:</b> 13.148 de 11 de julho de 2013<br><b>CNPJ:</b> 13.194.316/0001-03 | <b>XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.</b><br><b>Ato Declaratório:</b> 10.460, de 26 de junho de 2009<br><b>CNPJ:</b> 02.332.886/0001-04 |

**Outros**

| <b>Custódia</b>   | <b>Distribuição</b>   |
|---|---|
| <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b><br><b>Ato Declaratório:</b> 6.696 de 21 de fevereiro de 2002<br><b>CNPJ:</b> 36.113.876/0001-91 | Instituições contratadas<br>conforme lista disponível no site do Gestora.   |
| <b>Escrituração</b>   | <b>Auditoria Independente</b>   |
| <b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b><br><b>CNPJ:</b> 36.113.876/0001-91  | Empresa a ser contratada pela Administradora, em nome da Classe, para prestar serviços de auditoria independente, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade. |

**A. OBRIGAÇÕES**

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

**II. Obrigações do Gestor.** São atribuições do Gestor, dentre outras previstas neste Regulamento, no acordo operacional celebrado junto ao Administrador para disciplinar seu relacionamento enquanto prestadores de serviços essenciais do Fundo ("Acordo Operacional") e na legislação aplicável:

(i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em sede de Assembleia de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, os Ativos de Renda Fixa e os Ativos Financeiros Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da classe de Cotas, de acordo com a política de investimento prevista no Anexo I ao presente Regulamento ("Política de Investimento"), inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;

(ii) orientar o Administrador para auxiliar na identificação, seleção, avaliação, aquisição, transação, acompanhamento e alienação, sem necessidade de aprovação em sede de Assembleia de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, dos Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da classe de Cotas, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;

(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 da Classe, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;

(iv) orientar o Administrador na celebração dos contratos, negócios jurídicos e na realização de todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, auxiliando o Administrador para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades da classe de Cotas;

(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 da classe de Cotas;

(vi) monitorar investimentos realizados pela classe de Cotas;

(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 a estratégia de desinvestimento em Ativos Imobiliários e conduzir e executar diretamente 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 a classe de Cotas, inclusive votando em nome desta em assembleias gerais de condôminos ou praticando outros atos relativos aos Imóveis detidos pela classe de Cotas, sempre conforme política de exercício de direito de voto do Gestor, disponível no endereço eletrônico <http://tgcore.com.br/documentos/>;

(xiii) votar, se aplicável, nas assembleias gerais/ou reuniões de sócios das Sociedades Imobiliárias, bem como em assembleias gerais dos Ativos de Renda Fixa, dos Ativos Financeiros Imobiliários e dos Ativos Imobiliários detidos pela classe de Cotas, conforme política de voto do Gestor registrada na ANBIMA e disponível no seguinte endereço eletrônico: <http://tgcore.com.br/documentos/>;

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

(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 e à classe de Cotas 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 Acordo Operacional;

(xvii) cumprir as deliberações dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas;

(xviii) sugerir ao Administrador proposta de emissão de novas Cotas, a ser submetida à apreciação dos Cotistas em sede de Assembleia de Cotistas ou para aprovações via ato do Administrador, dentro do Capital Autorizado, nos termos do Anexo I ao presente Regulamento;

(xix) não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas da Classe;

(xx) prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Fundo, pela classe de Cotas e/ou pelo Administrador;

(xxi) indicar o avaliador responsável por realizar a avaliação anual dos ativos imobiliários integrantes da carteira da Classe;

(xxii) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos da Classe;

(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 e da classe de Cotas 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 a classe de Cotas, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados da efetiva realização destas,

ou por 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 autodisciplináveis envolvendo o Fundo, a classe de Cotas e/ou os 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 apreçamento de ativos da carteira da classe de Cotas;

(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 da classe de Cotas, 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 da classe de Cotas 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 pela Fundo e/ou pela classe de Cotas, com o intuito de realizar operações relacionadas à atividade de gestão; e

(xxxi) quando entender necessário, orientar o Administrador sobre propostas de grupamento ou desdobramento das Cotas.

**II.1.** O Gestor deverá auxiliar o Administrador na elaboração do formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175.

**III. Obrigações do Administrador.** O Administrador tem poderes para praticar em nome do Fundo e/ou da classe de Cotas, todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo poderes para representar o Fundo e/ou a classe de Cotas 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 da classe de Cotas, 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.

**III.1.** São obrigações do Administrador, dentre outras previstas neste Regulamento no acordo operacional celebrado junto ao Gestor para disciplinar seu relacionamento enquanto prestadores de serviços essenciais do Fundo ("Acordo Operacional") e na legislação aplicável:

(i) selecionar os bens e direitos que compõem o patrimônio da classe de Cotas, de acordo com a Política de Investimento, observada orientação do Gestor;

(ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, da aquisição dos Imóveis pela classe de Cotas e das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis integrantes do patrimônio da classe de Cotas que tais Ativos Imobiliários:

(a) não integram o ativo do Administrador;

(b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

(c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

(e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que sejam; e

(f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

(iii) 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 Resolução CVM 175, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos à classe de Cotas e ao Fundo;

(iv) 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, bem como todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades;

(v) conforme orientação do Gestor, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento da classe de Cotas, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades da classe de Cotas e do Fundo;

(vi) 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;

(vii) administrar os recursos da classe de Cotas de forma judiciosa, sem onerá-la com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

(viii) divulgar informações em conformidade e observados os prazos previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, dando cumprimento aos deveres de informação previstos na Resolução CVM 175 e neste Regulamento;

(ix) custear as despesas de propaganda da classe de Cotas e do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda no período de distribuição de Cotas e eventuais despesas determinadas pela legislação aplicável, as quais serão arcadas pela Classe;

(x) manter os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira da classe de Cotas, se houver, custodiados em entidade de custódia devidamente autorizada pela CVM;

(xi) receber rendimentos ou quaisquer outros valores atribuídos à classe de Cotas;

(xii) cumprir e fazer cumprir (a) todas as disposições constantes deste Regulamento, no prospecto relativo a distribuições de Cotas, quando aplicável, e da Resolução CVM 175; e (b) as deliberações dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas;

(xiii) manter atualizada, junto à CVM, a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo e/ou pela classe de Cotas;

(xiv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;

(b) os livros de atas e de presença das Assembleias de Cotistas;

- (c) a documentação relativa aos Imóveis e às operações da classe de Cotas;
- (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da classe de Cotas; e
- (e) o arquivo dos 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 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(xv) contratar, em nome da Classe, os seguintes serviços facultativos:

- (a) distribuição de Cotas;
- (b) 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 da classe de Cotas;
- (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Ativos Imobiliários e a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e,
- (d) formador de mercado para as Cotas.

(xvi) deliberar sobre novas emissões de Cotas, nos termos deste Regulamento; e

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

**III.2** Os serviços a que se referem os itens "a", "b" e "c" da alínea "xv" deste item podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados e contratados pela classe de Cotas e/ou pelo Fundo, sendo certo que a contratação de pessoas ligadas ao Administrador, ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário para prestação dos serviços referidos na alínea "xv" do item acima depende de prévia aprovação em sede de Assembleia de Cotistas, exceto os relacionados à primeira distribuição de Cotas.

**III.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 pelos Cotistas, reunidos em Assembleia 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.

**III.4.** O Custodiante somente poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração da 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 da classe de Cotas.

**III.5.** O Administrador pode, conforme instruções do Gestor, em nome da classe de Cotas e/ou 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.

**IV. Vedações aos Prestadores de Serviços Essenciais.** É vedado ao Administrador e ao Gestor, conforme aplicável, praticar os seguintes atos em nome do Fundo e/ou da Classe:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

- (iii) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses expressamente previstas pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pela classe de Cotas e/ou pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender as Cotas a prestação, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) realizar operações da classe de Cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (a) o Fundo e/ou a classe de Cotas e o Administrador, Gestor ou Consultor Imobiliário, (b) entre o Fundo e/ou a classe de Cotas e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe de Cotas, (c) entre o Fundo e/ou a classe de Cotas e o representante de cotistas ou (d) entre o Fundo e/ou a classe de Cotas e o empreendedor, observados o disposto no artigo 31 do Anexo Normativo III e a hipótese de aprovação em sede de Assembleia de Cotistas;
- (x) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de Cotas;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Resolução CVM 175;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe de Cotas;
- (xiv) praticar qualquer ato de liberalidade;
- (xv) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos da classe de Cotas, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e
- (xvi) valer-se de qualquer informação para obter, para si ou para outrem, vantagem indevida mediante compra ou venda de Cotas.

**IV.1.** A vedação prevista acima não impede a aquisição, pela classe de Cotas, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da classe de Cotas.

**IV.2** A classe de Cotas poderá emprestar os títulos e valores mobiliários de sua titularidade, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM, ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**IV.3.** Ao Administrador é vedado adquirir Cotas do Fundo para seu patrimônio.

**V. 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 dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

**V.1.** Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado a:

- (i) convocar imediatamente Assembleia de Cotistas para que elejam seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo e da classe de Cotas; e
- (ii) sem prejuízo do disposto 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 da classe de Cotas, a ata da Assembleia de Cotista por meio da qual for(em) eleito(s) seu(s) substituto(s) e sucessor(es) na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no cartório de títulos e documentos competente.

**V.2.** A convocação da Assembleia de Cotistas prevista 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.

**V.3.** Após a averbação referida 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 na classe de Cotas e/ou no Fundo, devidamente comprovado por decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente.

**V.4.** Na hipótese de renúncia do Gestor, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia de Cotistas para que elejam o substituto do Gestor, que deverá permanecer no exercício de suas atribuições até eleição de seu substituto ou até a liquidação da classe de Cotas e/ou do Fundo nos termos do item abaixo.

**V.5.** Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não tenha quórum suficiente e/ou os Cotistas não cheguem 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 por meio da qual for eleito, o Administrador poderá proceder à liquidação da classe de Cotas e/ou do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

**V.6.** O Administrador e/ou o Gestor 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 seus respectivos substitutos, 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. Para fins deste item, entende-se como destituição com justa causa aquela decorrente do comprovado descumprimento, pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por qualquer prestador de serviços, de quaisquer de suas obrigações, deveres e atribuições previstos neste Regulamento, bem como da comprovação de que quaisquer deles atuou com culpa, fraude ou dolo no desempenho de suas funções e responsabilidades, sempre mediante decisão final transitada e julgada.

**V.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 da classe de Cotas.

**VI. Liquidação Extrajudicial.** No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá o liquidante designado pelo BACEN convocar Assembleia de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato por meio do qual for decretada a liquidação extrajudicial, a fim de que os Cotistas deliberem sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não da classe de Cotas e/ou do Fundo.

**VI.1.** Caberá ao liquidante indicado nos termos do item acima praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio da classe de Cotas até que seja realizada a averbação referida neste Regulamento.

**VI.2** O disposto na alínea “ii” do item V.1 deste Regulamento será aplicável mesmo quando os Cotistas deliberem pela liquidação do Fundo e/ou da classe de Cotas em função da renúncia, destituição e/ou liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo aos próprios Cotistas, nesses casos, elegerem novo administrador para processar a liquidação da classe de Cotas e do Fundo.

**VI.3.** Se os Cotistas não elegerem novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação, no Diário Oficial da União, do ato por meio do qual for decretada a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação da classe de Cotas e do Fundo.

**VII. Sucessão da propriedade fiduciária.** Nas hipóteses referidas nos itens V e VI acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas por meio da qual for eleito 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 da classe de Cotas.

**VII.1.** A substituição do Administrador e a consequente sucessão da propriedade fiduciária dos imóveis integrantes do patrimônio da classe de Cotas não constitui transferência de propriedade.

**VIII. Contratação de Terceiros.** Quaisquer terceiros contratados pela Classe, 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.

**VIII.1.** A Classe poderá contratar, por meio da celebração de Contrato de Consultoria Imobiliária, o Consultor Imobiliário para que preste os serviços definidos no item XI.1 abaixo.

**VIII.2.** A Classe 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.

**VIII.3.** A Classe 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 pela Classe, conforme será definido em instrumento específico a ser firmado entre a Classe e o respectivo prestador.

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

**X. Avaliador.** O Administrador poderá contratar o Avaliador, a quem incumbirá realizar as avaliações dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira da classe de Cotas, a ser indicado pelo Gestor, 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.

**XI. Consultor Imobiliário.** As atividades de consultoria imobiliária especializada, envolvendo a identificação, análise, avaliação e negociação dos Ativos Imobiliários que integrem a carteira da classe de Cotas poderão ser exercidas por Consultor Imobiliário, quando assim for determinado pelo Gestor.

**XI.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 da classe de Cotas, sendo que o Consultor Imobiliário deverá prestar serviços especializados para a classe de Cotas, incluindo:

- (i) identificação de oportunidades de negócio e orientação ao Administrador, ao Gestor e à sociedade empreendedora dos Ativos Imobiliários (“Empreendedora”) na negociação para aquisições dos Ativos Imobiliários e seleção dos Imóveis, bem como no seu gerenciamento;
- (ii) realizar estudos de viabilidade técnica previamente à aquisição de Ativos Imobiliários;
- (iii) assessorar a classe de Cotas em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Ativos Imobiliários a serem realizados, incluindo a indicação, a avaliação e a 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 atestará o andamento das obras para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, de acordo com respectivo cronograma físico-financeiro de construção, quando houver, devendo 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 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 à classe de Cotas a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da classe de Cotas, 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 da classe de Cotas;
- (ix) assessoramento ao Administrador e/ou ao Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pela classe de Cotas, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento; e
- (x) orientação do direito de voto da classe de Cotas em eventual assembleia dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da classe de Cotas.

**XI.2.** Toda prestação de serviços por parte do Consultor Imobiliário terá caráter indicativo, devendo ser aprovada previamente pelo Gestor.

## **B. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO**

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

**II.** A Administradora e o Gestor não serão responsáveis, judicial ou administrativamente, por prejuízos causados aos Cotistas em decorrência dos investimentos, salvo se, na esfera de suas competências, (i) tais investimentos tiverem sido realizados em desacordo com a política de investimentos relativa à Classe, com este Regulamento ou com as disposições legais e regulatórias aplicáveis, ou (ii) os prejuízos decorrerem de atos dolosos ou culposos da Administradora ou do Gestor, conforme o caso.

### **C. SUPERVISÃO E GERENCIAMENTO DE RISCOS**

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

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

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

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

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

**I.** Os pagamentos das remunerações devidas aos prestadores de serviços podem ser efetuados diretamente pelo Fundo, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite de cada uma das taxas, observado o disposto no item E (Encargos do Fundo) deste Regulamento e nas regras de remuneração previstas no Anexo I deste Regulamento, relativamente à classe de Cotas.

**II.** A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão, a e a Taxa Máxima de Distribuição serão calculadas de acordo com o disposto no Anexo I deste Regulamento, relativamente à classe de Cotas.

**III.** A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem os valores correspondentes às taxas referentes à remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(i)** tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e **(ii)** sejam geridos por partes não relacionadas ao Gestor, os quais também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos. Os demais fundos terão suas Taxas de Administração e Taxa de Gestão incorporadas nas taxas máximas da classe de Cotas indicadas no Anexo I deste Regulamento.

### **E. ENCARGOS DO FUNDO**

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

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo ou de sua classe de Cotas;
- (ii) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na regulamentação vigente;

- (iii) despesas com correspondências de interesse do Fundo ou de sua classe de Cotas, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (iv) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (v) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;
- (vi) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (vii) honorários de advogado e custas e despesas processuais correlatas que sejam incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo ou da classe de Cotas, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (ix) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- (x) despesas com a realização de Assembleia de Cotistas;
- (xi) despesas inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo ou da classe de Cotas;
- (xii) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- (xiii) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- (xiv) despesas inerentes à distribuição primária de Cotas
- (xv) despesas inerentes à admissão das Cotas a negociação em mercado organizado, conforme aplicável;
- (xvi) taxas de administração e de gestão;
- (xvii) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no art. 99 da Resolução CVM 175;
- (xviii) taxa máxima de distribuição;
- (xix) honorários e despesas relacionados aos serviços de consultoria especializada, empresa especializada e formação de mercado, se houver, de que trata o art. 27, incisos II a IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (xx) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da classe de Cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;
- (xxi) despesas decorrentes da contratação de agência de classificação de risco de crédito;
- (xxii) taxa de performance, se houver;
- (xxiii) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas a compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (xxiv) taxa máxima de custódia;
- (xxv) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis;

(xxvi) gastos necessários à manutenção, à conservação e a reparos de imóveis integrantes do patrimônio; e

(xxvii) honorários e despesas relacionadas ao desempenho das atividades atribuídas a representantes eleitos em Assembleia de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

**II.** Quaisquer despesas não previstas na Resolução CVM 175 como Encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

**III.** Caso o saldo dos recursos disponíveis da Classe seja inferior ao valor estimado pelo Administrador para o pagamento das despesas mensais de manutenção ordinárias do Fundo nos 6 (seis) meses subsequentes, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral de Cotistas, que deliberará acerca do aporte de recursos adicionais na Classe, mediante nova emissão de Cotas, a fim de garantir o pagamento das referidas despesas mensais de manutenção ordinárias.

## F. ASSEMBLEIA DE COTISTAS

**I. Competência privativa:** Além das matérias estabelecidas na regulamentação própria, e de outras matérias previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre as seguintes matérias, comuns ao Fundo e à sua classe de Cotas:

- (i) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, no caso de classe com responsabilidade limitada dos cotistas;
- (ii) o pedido de declaração judicial de insolvência da classe de Cotas, no caso de classe com responsabilidade limitada dos cotistas;
- (iii) aumento da remuneração de qualquer dos Prestadores de Serviço Essenciais;
- (iv) deliberar sobre a alteração deste Regulamento;
- (v) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e/ou transformação da classe de Cotas e/ou do Fundo;
- (vi) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e à classe de Cotas, deliberando sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (vii) salvo disposição expressa neste Regulamento, notadamente na hipótese do item IV da Seção B do Anexo I, deliberar sobre eventual dissolução e liquidação, incluindo a liquidação que não seja em espécie;
- (viii) deliberar sobre a emissão de novas Cotas da Classe, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- (ix) deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador e a escolha de seu substituto;
- (x) 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;
- (xi) aprovar o laudo de avaliação, caso possua, de bens e direitos que forem utilizados na integralização das Cotas da Classe;
- (xii) deliberar sobre alteração no prazo de duração da classe de Cotas e do Fundo;
- (xiii) deliberar sobre as situações de conflitos de interesses, nos termos da Resolução CVM 175 e deste Regulamento; e
- (xiv) deliberar sobre a destituição ou substituição do Gestor e a escolha de seu substituto.

**I.1.** Este Regulamento poderá ser alterado pelo Administrador, independentemente de deliberação em Assembleia 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 da Classe 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.

**I.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 da Classe, os Cotistas se reunirão em Assembleia de Cotistas 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.

**I.3.** A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

**II. Convocação:** A Assembleia 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 da Classe ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

**II.1.** A convocação para a Assembleia 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 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 dos Cotistas.

**II.2.** A presença da totalidade dos Cotistas supre eventual falta de convocação.

**II.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, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

**II.4.** 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.

**III. Forma:** As Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de forma presencial, por meio eletrônico, por meio parcialmente eletrônico ou por meio de consulta formal, conforme orientações constantes da convocação, observado que, no caso de consulta formal, estará dispensada a reunião dos Cotistas.

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

**III.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 das Assembleias de Cotistas ordinárias; e (II) com,

no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias de Cotistas extraordinárias, sendo certo que a ausência de resposta neste prazo será considerada como abstenção por parte do Cotista.

**III.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 à consulta, sendo que a aprovação da matéria objeto da consulta formal obedecerá aos mesmos quóruns de aprovação previstos neste Regulamento.

**III.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.

**IV. Quórum e Deliberações:** A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

**IV.1.** As deliberações da Assembleia de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

**IV.2.** 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 de Cotistas. Os Cotistas que participem das Assembleias de Cotistas por meio de tele ou videoconferência também poderão votar por meio de *fac-símile* ou correio eletrônico digitalmente certificado, desde que possível a comprovação do voto durante a realização da respectiva Assembleia de Cotistas e desde que o resultado da votação seja proclamado pelo presidente da referida Assembleia de Cotistas com indicação daqueles que participaram por tele ou videoconferência, sendo, ainda, admitida a sua gravação.

**IV.3.** As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens "(iii)"; "(iv)"; "(v)"; "(vii)"; "(xi)"; "(xii)"; e "(xiii)" do item I (Competência Privativa) acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem, com base no número de cotistas indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver até 100 (cem) cotistas.

**IV.4.** Não obstante o previsto no item IV.3 acima, a alteração do Regulamento, conforme o estabelecido no item "(iv)" do item I (Competência Privativa) acima, poderá ser realizada quando for decorrente de quaisquer das deliberações constantes do item I (Competência Privativa) que tenham quórum de deliberação inferior à maioria absoluta das Cotas emitidas.

**IV.5.** As deliberações relacionadas, especificamente, à eleição do Representante dos Cotistas dependerão da aprovação pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

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

(ii) 5% (três por cento) das Cotas, quando a classe de Cotas tiver até 100 (cem) Cotistas.

**IV.7.** Caso a Assembleia de Cotistas seja realizada por meio de consulta formal, os Cotistas deverão se manifestar, por meio eletrônico, no prazo definido na consulta formal, desde que respeitado o prazo mínimo da regulamentação em vigor.

**V. Quem pode votar:** Somente podem votar nas Assembleias de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais e/ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**V.1.** Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: (i) o prestador de serviço, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios,

diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua classe de Cotas; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do fundo.

**V.2.** A vedação prevista no item V.1. não se aplica quando:

- (i) os únicos Cotistas da classe de Cotas forem as pessoas mencionadas no item V.1. acima;
- (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas da Classe, manifestada por meio da própria Assembleia de Cotistas, ou por meio de instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou,
- (iii) 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 6.404/1976, conforme disposto no artigo 9º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**VI. Representante dos Cotistas.** Os Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas, podem nomear 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos de titularidade da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, com mandato de 1 (um) ano ou até a próxima Assembleia de Cotistas por meio da qual se delibere sobre a aprovação de demonstrações financeiras, o que ocorrer primeiro, sendo permitida a reeleição, bem como exercer demais funções de competências privativa descritas nos incisos do artigo 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 ("Representante de Cotistas").

**VI.1.** Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas pessoa, natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (i) ser Cotista;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador 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;
- (iii) não exercer cargo ou função nas Sociedades Imobiliárias ou na Sociedade Empreendedora, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com o Fundo e/ou com a classe de Cotas; 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.

**VI.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.

**VII. Relação de Cotistas.** Observado o disposto no §3º do artigo 17 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, 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, desde que sejam obedecidos os requisitos dispostos neste item.

**VII.1.** O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá:

- (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (ii) facultar ao Cotista a possibilidade de exercer voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

**VII.2.** Para o bom desempenho da Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício 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 da Classe sejam admitidas.

**VII.3.** O Administrador, ao receber a solicitação de que trata o item VII acima, deverá enviar, 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.

**VII.4.** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas, nos termos acima, serão arcados pela classe de Cotas.

**VIII.** 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 de Cotistas, 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 de Cotistas.

#### **G. FATORES DE RISCO GERAIS**

**I. AS APLICAÇÕES NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO E/OU DO FGC.**

**II. O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO OU DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS TÍTULOS COMPONENTES DAS CARTEIRAS DE ATIVOS.**

**III.** Os serviços são prestados ao Fundo em regime de melhores esforços, havendo apenas obrigação de meio, e não existindo nenhum nível garantido de resultado ou desempenho dos investimentos.

**IV.** O Fundo poderá estar exposto a significativa concentração em ativos financeiros de poucos emissores ou a uma única ou algumas poucas modalidades de ativos, observadas as disposições constantes da regulamentação em vigor.

**V.** Embora os Prestadores de Serviços Essenciais adotem métricas de supervisão e gerenciamento de riscos, conforme descritos no item C deste Regulamento, não há garantia contra eventuais perdas patrimoniais às quais a carteira do Fundo possa incorrer.

**VI.** Cabe ao Cotista o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos no Fundo com os demais investimentos de sua carteira própria ou mantidos em outros fundos que não estejam sob administração do Administrador. O Administrador e/ou o Gestor não são responsáveis pela observância de quaisquer outros limites, condições ou restrições que não os expressamente estabelecidos neste Regulamento. As vedações

previstas no Fundo se aplicam exclusivamente à carteira do próprio Fundo, e não indiretamente à carteira dos fundos investidos.

**VII.** O Fundo pode estar sujeito a potenciais conflitos de interesse em razão da aquisição de ativos financeiros (i) emitidos pelo Gestor e/ou empresas do seu grupo econômico; e/ou (ii) cuja estruturação, distribuição, intermediação e/ou negociação seja realizada por instituição intermediária integrante do mesmo grupo econômico do Gestor, conforme previsto na política de investimento do Anexo I.

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

#### H. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

**I.** A tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo será aquela definida pela legislação tributária brasileira. Poderá haver tratamento tributário diferente do disposto nos itens abaixo a outros Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

**II.** Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, salvo se disposto de forma diversa no Anexo I. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99.

**III.** Adicionalmente, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, o Administrador envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

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

**IV.1.** Caso as condições acima mencionadas não sejam cumpridas, o Cotista pessoa física estará sujeito às regras gerais de tributação aplicáveis aos investimentos em fundos imobiliários não qualificados.

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

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

#### I. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

##### I. Serviço de Atendimento ao Cotista

**I.1** Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do Serviço de Atendimento ao Cotista: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> / tel.: 0800-77-20202

## **II. Foro para solução de conflitos**

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

## **III. Política de voto do Gestor**

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

## **IV. Anexos**

**IV.1** O Anexo I deste Regulamento constituirá parte integrante e inseparável deste Regulamento e obrigará integralmente os prestadores de serviço e os Cotistas da classe de Cotas. Em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições desta parte geral do Regulamento e de seu Anexo I, deverão prevalecer as disposições do Anexo I deste Regulamento.

## **V. Demonstrações Contábeis**

**V.1** 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.

**V.2** O Patrimônio Líquido do Fundo corresponderá ao valor resultante da soma algébrica de todos os valores em caixa e em Ativos de Renda Fixa ("Disponibilidades"), acrescido do valor da carteira de investimentos, dos valores a receber e dos outros ativos, excluídas as obrigações e encargos do Fundo, incluindo as provisões eventualmente existentes ("Exigibilidades"), bem como outros passivos.

**V.3.** 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.

**V.4.** Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, nas normas aplicáveis e na Instrução CVM nº 516, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos.

**V.5.** Os demais ativos integrantes da carteira do Fundo serão avaliados a preço de mercado, conforme o manual de marcação a mercado do Administrador.

**V.6.** 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.

**VI. Divulgação de Informações.** O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo e a classe de Cotas:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento I da Resolução CVM 175;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM 175;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
  - (a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e

- (b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K da Resolução CVM 175;
- (iv) anualmente, tão logo receba, o relatório do Representante de Cotistas;
- (v) em até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia de Cotistas ordinária; e
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia de Cotistas ordinária.

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

**VI.2.** O Administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

**VI.3.** O Administrador deve prestar as seguintes informações eventuais sobre o Fundo e a classe de Cotas:

- (i) o edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) em até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia de Cotistas extraordinária;
- (iii) fatos relevantes, considerando-se para tanto qualquer deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:
  - (a) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
  - (b) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e,
  - (c) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.
- (iv) ato ou fato relevantes, conforme seguintes exemplos, além daqueles previstos no §1º do artigo 64 da parte geral e do §1º do artigo 37 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175:
  - (a) a alteração no tratamento tributário conferido à classe de Cotas, ao Fundo ou ao Cotista;
  - (b) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da classe de Cotas e/ou do Fundo;
  - (c) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade da classe de Cotas destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
  - (d) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da classe de Cotas;
  - (e) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
  - (f) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da classe de Cotas;
  - (g) a venda ou locação dos imóveis de propriedade da classe de Cotas destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
  - (h) alteração do Gestor ou Administrador;
  - (i) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo e/ou da classe de Cotas ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
  - (j) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas;

- (k) cancelamento da listagem da classe de Cotas ou exclusão de negociação das Cotas de sua emissão;
- (l) desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- (m) emissão de Cotas no limite do Capital Autorizado.

(v) em até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela classe de Cotas, nos termos do inciso IV do artigo 37 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Suplemento H do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;

(vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo Representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso VI do artigo 37 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e

(vii) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia de Cotistas extraordinária.

\* \* \* \* \*

**Anexo I**
**Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate Responsabilidade Limitada ("Classe")**

|   |                               |   |
|---|-------------------------------|---|
| <b>Público-alvo:</b><br>Público em Geral          | <b>Condomínio:</b><br>Fechado | <b>Prazo:</b><br>Indeterminado  |
| <b>Responsabilidade dos Cotistas:</b><br>Limitada | <b>Classe:</b><br>Única       | <b>Término   Exercício Social:</b><br>Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro |

**A. Objeto da Classe e Política de Investimento**

**I. Objetivo:** A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade das Cotas de suas respectivas titularidades, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, em:

(i) imóveis ("Imóveis"), quotas ou ações de emissão de sociedades limitadas ou por ações cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ("Sociedades Imobiliárias") e/ou quaisquer direitos reais sobre bens imóveis (conjuntamente, "Ativos Imobiliários");

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

(iii) 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 emissão 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; cotas de emissão 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; cotas de outros fundos de investimento imobiliários; certificados de recebíveis imobiliários e cotas de emissão 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; letras hipotecárias; letras de crédito imobiliário; e/ou letras imobiliárias garantidas ("Ativos Financeiros Imobiliários", e quando em conjunto com os Ativos Imobiliários e os Ativos de Renda Fixa, os "Ativos").

**II.** A Classe deverá investir os seus recursos, deduzidos as despesas da Classe previstas neste Regulamento, preponderantemente, em Ativos Financeiros Imobiliários e Ativos Imobiliários, sendo certo que a Classe poderá investir até 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido em 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.

**II.1.** Os Ativos serão preponderantemente adquiridos pela Classe com as finalidades (i) de desenvolver empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais a serem desenvolvidos nos Imóveis adquiridos pela Classe ou pelas Sociedades Imobiliárias, sob exclusiva responsabilidade de sociedade que desenvolva a atividade de desenvolvimento imobiliário, nos termos da regulamentação vigente ("Empreendimentos Imobiliários"), para a posterior alienação de Imóveis beneficiados, ou, ainda, (ii) de auferir ganhos de capital à Classe por meio da venda desses Ativos.

**II.2.** Serão consideradas "Sociedades Imobiliárias" as sociedades empresárias por ações ou por quotas de responsabilidade limitada, cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FII.

**II.3.** Os recursos da Classe que, temporária ou permanentemente, não forem aplicados pela Classe 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 da Classe. A Política de Investimento a ser adotada pelo Administrador, mediante orientação do Gestor, consistirá na aplicação preponderante dos recursos da Classe 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.

**II..** Os Ativos Imobiliários que venham a ser adquiridos pela Classe, deverão ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes dos Suplemento H da Resolução CVM 175.

**II.5.** Respeitada a aplicação preponderante nos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários, a Classe poderá manter parcela do seu patrimônio aplicada em Ativos de Renda Fixa.

**II.6.** A Classe deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175 e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, 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 nos incisos V, VI e VII do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175..

**III.** É vedada à Classe a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe, nos termos previstos nas disposições regulatórias aplicáveis.

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

**V.** As aplicações realizadas na Classe 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.

**VI.** Nos termos previstos na Lei nº 8.668/93, o Administrador será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos da Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento e/ou nas determinações dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

**VII.** É vedado, em qualquer hipótese, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigação com ativos que integrem a carteira da Classe.

## B. Cotas

**I.** O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas representativas da 1ª emissão de Cotas.

**I.1.** No âmbito da 1ª emissão de Cotas, serão emitidas até 35.000.000 (trinta e cinco milhões) de Cotas de série única, com valor de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota, totalizando até R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), observado o montante mínimo de 3.000.000 (três milhões) de Cotas.

**I.2.** As Cotas correspondem a frações ideais de seu patrimônio, têm a forma nominativa e escritural e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

**I.3.** Caso o Gestor entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento da Classe, poderão ser realizadas novas emissões de Cotas, sem a necessidade de aprovação em sede de Assembleia de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

**I.3.1.** Na hipótese de emissão de novas Cotas por deliberação do Gestor, nos termos do item I.3 acima, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado conforme recomendação do Gestor, ou por meio de Assembleia Geral no caso de novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, bem como sobre seus respectivos termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição, sempre levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação, os laudos de avaliação dos Ativos integrantes da carteira da Classe, o Valor de Mercado das Cotas, caso a Classe esteja listada em mercado de bolsa, bem como as perspectivas de rentabilidade da Classe, observada a possibilidade de aplicação de descontos ou acréscimos. Para fins deste Anexo, entende-se como "Valor de Mercado" o valor resultante da multiplicação da totalidade de Cotas emitidas pela Classe por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, conforme informado pela B3.

**I.3.2.** 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 operacionais necessários ao exercício 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 Gestor por meio do qual for aprovada a emissão de novas Cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência.

**I.3.3.** 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.

**II.** Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas da Classe por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou loteador do solo, sem prejuízo das consequências tributárias descritas na seção H ("Tributação Aplicável") das Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento.

**III.** Não poderá ser iniciada nova oferta de Cotas antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes objeto da oferta anterior.

**IV.** Dentro do período de 5 (cinco) anos contados da data da primeira emissão de Cotas ("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 em sede de Assembleia 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, a Classe deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento dos Ativos integrantes de sua carteira para amortização e resgate da totalidade das Cotas, observado o prazo máximo de 5 (cinco) anos

contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação da Classe, observado os procedimentos descritos neste Anexo I.

**IV.1.** As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, em sistema administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; (ii) para negociação no mercado secundário, em sistema administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

**V.** A Classe 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 em relação às Cotas que 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.

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

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

**VIII.** O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base nas possibilidades de investimentos apresentadas pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de lote adicional das Cotas, nos termos da Resolução CVM 160, caso a respectiva Oferta esteja sendo conduzida nos termos da referida norma, bem como a possibilidade de distribuição parcial, com o cancelamento do saldo não colocado, conforme estabelecidos no âmbito de cada Oferta.

**IX.** Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta.

**X.** As Cotas serão objeto de ofertas, observado que, no âmbito da respectiva oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e oferta.

**XI.** A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva oferta. As Cotas que não forem inscritas serão canceladas pelo Administrador.

**XII.** Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva oferta, o documento de subscrição e o termo de adesão para atestar que tomou ciência:

(i) do teor deste Regulamento;

(ii) do teor do prospecto relativo às cotas distribuídas, se aplicável;

(iii) dos riscos associados ao investimento na Classe e no Fundo, conforme descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Suplemento K da Resolução CVM 175;

(iv) da política de investimento descrita neste Anexo I;

(v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de ofertas restritas a tal público-alvo, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo termo de ciência e adesão a este Regulamento, nos termos da regulamentação em vigor.

### C. Distribuição de Rendimentos

**I.** Por meio da Assembleia de Cotistas a ser realizada anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, os Cotistas deliberarão sobre o tratamento a ser dado aos resultados líquidos auferidos no respectivo exercício social, apurados em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516.

**II.** Entende-se por resultado da Classe o produto decorrente das receitas geradas pelos ativos integrantes de seu patrimônio, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa e Ativos Financeiros Imobiliários, deduzindo-se:

(i) as despesas operacionais incorridas pela Classe ou antecipadas para serem incorridas pela Classe durante tal período;

(ii) quaisquer reservas constituídas; e

(iii) demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção da Classe, tudo em conformidade com as disposições da Instrução CVM nº 516 e deste Regulamento.

**III.** A Classe deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, se houver, 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 da Classe (já deduzidos os valores decorrentes das despesas e reservas indicadas 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 Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

**IV.** Farão jus aos rendimentos de que trata o item anterior os titulares de Cotas no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

**V.** Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe, 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 pela Classe, 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 da Classe.

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

**VII. Sistema de registro contábil.** A Classe manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de resultados.

### D. Taxas e outros Encargos

| Taxa de Administração | Taxa de Gestão |
|-----------------------|----------------|
|-----------------------|----------------|



**Categoria / Tipo:**  
FII

|  |  |
|--|--|
| <p>0,20% (vinte centésimos por cento) do valor contábil do patrimônio líquido da Classe, observado o mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) e o disposto na seção "Forma de Cálculo" a seguir.</p> <p>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).</p> <p>Ainda, semestralmente, será devido um total de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), referentes aos custos de diligência imobiliária dos empreendimentos.</p> <p>A Taxa de Administração inclui os serviços de administração fiduciária, custódia e controladoria de ativos.</p> | <p>1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) do valor contábil do patrimônio líquido da Classe, observado o mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) e o disposto na seção "Forma de Cálculo" a seguir.</p> |
|--|--|

**Taxa de Performance**

30% (trinta por cento) do que exceder a variação de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, "over extra grupo", expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) ("CDI"), acrescido de spread de 1% (um por cento) ao ano, a qual será apropriada diariamente e paga anualmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do ano subsequente, diretamente para o Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas e observado o disposto na seção "Forma de Cálculo" a seguir.

|                                     |                             |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Taxa Máxima de Distribuição:</b> | <b>Taxa de Escrituração</b> |
|-------------------------------------|-----------------------------|

|   |  |
|---|--|
| <p>Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e as despesas com a distribuição de cotas da Classe serão descritas nos documentos da oferta de cada emissão, conforme aplicável.</p> | <p>A remuneração do Escriturador está sujeita ao valor mínimo mensal de R\$ 3.000,00, observado o disposto na seção "Forma de Cálculo" a seguir.</p> |
|---|--|

Em atenção ao disposto na Resolução CVM 175, as taxas de administração e gestão (quando vigente) acima indicadas consideram as respectivas taxas previstas nos regulamentos das classes de cotas investidas pela Classe.

As aplicações em classes de cotas pertencentes aos seguintes fundos de investimento não serão consideradas para o cômputo do disposto acima: **(i)** fundos de investimento cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado organizado; e **(ii)** fundos de investimento geridos por partes não relacionadas do Gestor.

**FORMA DE CÁLCULO**

- I.** A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão, e a Taxa de Distribuição serão calculadas linearmente e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e serão pagas por esta Classe, mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.
- II.** O Administrador adotará o valor contábil do patrimônio líquido da Classe como base de cálculo da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, enquanto a Classe não esteja listada em mercado de bolsa. Caso, a qualquer momento, as Cotas passem a integrar 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, nos

termos do artigo 33, inciso I, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, como, por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários da B3 (IFIX), será adotado o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da respectiva taxa.

**III.** O cálculo da Taxa de Gestão é realizado conforme a fórmula abaixo:

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

$$TxGest_k = \sum_i^j Gest_i$$

Onde:

**Gest<sub>n</sub>** é a taxa de gestão diária, calculada e provisionada todo dia útil, referente ao dia n;

**PLCont<sub>n-1</sub>** é o Patrimônio Líquido da Classe, no dia útil anterior ao dia ao qual a taxa de gestão diária faz referência;

**TxGest<sub>k</sub>** é a Taxa de Gestão da Classe, 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.

**IV.** A Taxa de Performance será cobrada com base no resultado de cada aplicação efetuada por cada Cotista (método do passivo). Caso o valor da Cota base atualizada pelo índice de referência seja inferior ao valor da Cota base ("Benchmark Negativo"), a Taxa de Performance a ser provisionada e paga deve ser: (a) calculada sobre a diferença entre o valor da Cota antes de descontada a provisão para o pagamento da Taxa de Performance e o valor da Cota base valorizada pelo índice de referência; e, (b) limitada à diferença entre o valor da Cota antes de descontada a provisão para o pagamento da Taxa de Performance e a Cota base.

**IV.1.** Não há incidência de Taxa de Performance quando o valor da Cota for inferior ao seu valor por ocasião do último pagamento efetuado.

**IV.2.** Durante todo o Prazo para Migração, o Administrador, até o dia anterior a data de cada pagamento anual da Taxa de Performance ("Data de Apuração"), deverá apurar o somatório das Taxas de Performance efetivamente devidas ao Gestor desde a constituição da Classe até a Data de Apuração ("Taxa de Performance Efetivamente Devida") e a Taxa de Performance efetivamente paga ao Gestor em cada Data de Apuração ("Taxa de Performance Paga ao Gestor"). Após a apuração do Administrador, (i) caso a Taxa de Performance Efetivamente Devida seja menor do que a Taxa de Performance Paga ao Gestor, o Gestor deverá ressarcir à Classe, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis, a diferença entre a Taxa de Performance Paga ao Gestor e a Taxa de Performance Efetivamente Devida, ou, (ii) caso a Taxa de Performance Paga ao Gestor seja menor que a Taxa de Performance Efetivamente Devida, a Classe deverá pagar ao Gestor a diferença entre a Taxa de Performance Efetivamente Devida e a Taxa de Performance Paga ao Gestor até então, na próxima data de pagamento anual da Taxa de Performance.

**V.** Observado o mínimo mensal de R\$ 3.000,00, a Taxa de Escrituração será apurada conforme abaixo:

| Nº de Cotistas       | Valor por Cotista |
|----------------------|-------------------|
| 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 |

**V.1.** Ainda, a remuneração do Escriturador será acrescida 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/homem de trabalho dedicada a participação em Assembleia Extraordinária de Cotistas e implementação das decisões tomadas, a serem pagas em até 5 (cinco) dias após cada evento, mediante apresentação do respectivo relatório de horas. Adicionalmente, será devido ao Escriturador, a título de implantação da Classe no sistema de passivo, o valor correspondente a R\$ 7.000,00 (sete mil reais) a serem pagos, em parcela única, na data de pagamento da primeira Taxa de Escrituração.

**VI.** A Classe não possui taxa de ingresso ou saída, podendo haver cobrança de Taxa de Distribuição Primária no âmbito das Ofertas.

**VII.** As taxas acima especificadas serão calculadas na forma descrita nas Condições Gerais Aplicáveis à Classe contidas no Regulamento, bem como neste item B deste anexo, e os valores mínimos serão atualizados anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE verificada nos 12 meses anteriores a cada data de atualização.

**VII.1.** 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, bem como 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;

**VIII.** O Fundo e a Classe poderão incorrer em outras despesas, conforme descritas na seção de Encargos das Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, sempre nos termos da regulamentação em vigor. Os demais prestadores de serviço do Fundo e da Classe, incluindo, mas não se limitando ao Avaliador, o Auditor Independente e o Consultor Imobiliário, caso contratados, receberão, pela prestação dos serviços, a remuneração que for estabelecida nos seus respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com o Fundo e/ou a Classe, constituindo a remuneração dos referidos prestadores de serviços como encargo e, portanto, não estando inclusas nas remunerações acima discriminadas.

**IX.** A cada emissão de novas Cotas a partir da Primeira Emissão, a Classe 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.

## **E. Regras de Movimentação**

**I. Transferência de Cotas:** As Cotas podem ser transferidas mediante termo de cessão e transferência devidamente assinado pelo cedente e cessionário ou mediante negociação em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado.

**II. Intervalo para atualização do valor da Cota:** Diariamente.

## **F. Aplicação, Amortização e Resgate**

**I. Amortização:** A Classe realizará amortização de Cotas mediante deliberação dos cotistas reunidos em Assembleia Geral, ou nas demais situações previstas no presente Regulamento, sendo o pagamento uniforme a todos os seus cotistas de parcela do valor proporcional às suas Cotas, sem redução do número de Cotas emitidas.

**I.1.** Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor de fechamento da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização. A data de pagamento da amortização será a mesma data em que o valor da cota for calculado.

**II. Resgate das Cotas:** Considerando que a Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, o resgate de Cotas será admitido apenas nas seguintes hipóteses: **(i)** quando do término do Prazo de Duração; **(ii)** quando da amortização integral das respectivas Cotas; ou **(iii)** quando da liquidação da Classe e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

Para pagamento do resgate, será utilizada o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da Classe e/ou do Fundo.

**III. Forma de Aplicação:** A aplicação de recursos na Classe e o pagamento de amortização ou resgate das Cotas poderão ser realizados por meio das modalidades de transferência de recursos admitidas em lei e adotadas pelo Administrador, sempre em moeda corrente nacional, respeitando-se as regras de movimentação previstas neste Regulamento.

**III.1.** As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do documento de subscrição ou em prazo determinado no respectivo compromisso de investimento, conforme aplicável.

**III.2.** 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.

**III.3.** A cada nova Oferta, 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, a critério do Gestor, com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM 175, e aprovado pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas, bem como deve ser realizada no prazo, termos e condições estabelecidos no respectivo documento de subscrição e nas leis e regulamentações aplicáveis.

## G. Responsabilidade dos Cotistas

**I.** A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo e no respectivo boletim de subscrição. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações.

## H. Patrimônio Líquido Negativo da Classe

**I.** O Administrador verificará se o patrimônio líquido da Classe está negativo nos seguintes eventos: (i) chamadas de margem de garantias por operações de derivativos e empréstimos tomadores realizadas em bolsa de valores e/ou balcão; (ii) exercícios de opções de compra e de venda caso a Classe figure na ponta vendedora; e, (iii)

outros eventos que o Administrador identifique e que possam gerar impacto significativo no patrimônio líquido da Classe.

## I. Liquidação e Encerramento

**I. Liquidação da Classe e/ou do Fundo.** A Classe entrará em liquidação (i) por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos na seção F deste Regulamento, ou (ii) na hipótese prevista no item "IV" da seção B acima.

**II.** Mediante indicação do Administrador e aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas, a liquidação da Classe 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, por meio de operações privadas, dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que componham a carteira da Classe e não sejam 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 da Classe aos Cotistas, nos termos do item II.2 abaixo.

**II.1.** Em qualquer caso, a liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo e à Classe, bem como pela B3.

**II.2.** Será permitida a liquidação da Classe mediante entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em sede de Assembleia de Cotistas, devendo tais valores serem avaliados com base nos critérios estabelecidos no item "Demonstrações Contábeis" deste Regulamento, exceto se de outra forma determinado por meio da referida Assembleia de Cotistas.

**II.3.** Na hipótese de os Cotistas não chegarem 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 a Classe perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste item, serão observados, ainda, os seguintes procedimentos:

(i) o Administrador deverá notificar os Cotistas, na forma estabelecida neste Regulamento, para que estes 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 acima referido 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.

**II.4. Parecer do Auditor Independente.** Nas hipóteses de liquidação da Classe, 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.

**III. Cancelamento do registro da Classe.** Após a divisão do patrimônio da Classe entre os Cotistas, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia de Cotistas por meio da qual se tenha deliberado sobre a liquidação, se

for o caso, e do termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, bem como o comprovante da entrada de baixa de registro no CNPJ. No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do Auditor Independente

**III.1.** Após a divisão do patrimônio de que trata o item III acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos da Classe e/ou do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço da Classe e/ou 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.

**III.2.** Nas hipóteses de liquidação ou dissolução da Classe e/ou do Fundo ou renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que a Classe e/ou o Fundo sejam parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

#### **J. Demonstrações Contábeis**

**I.** A Classe 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.

**I.1** O patrimônio líquido da Classe 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.

**I.2.** As demonstrações contábeis devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe e das demais aplicações em que serão investidos os seus respectivos recursos e serão auditadas, anualmente, pelo Auditor Independente.

**I.3.** Os ativos e passivos da Classe, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, nas normas aplicáveis e na Instrução CVM nº 516, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos.

**I.4.** Os demais ativos integrantes da carteira da Classe serão avaliados a preço de mercado, conforme o manual de marcação a mercado do Administrador.

**I.5.** O Gestor, em qualquer hipótese, deverá ajustar a avaliação dos ativos componentes da carteira da Classe sempre que houver indicação de perdas prováveis na realização do seu valor.

#### **K. Comunicações**

**I.** Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico entre o Administrador, o(s) distribuidor(es), o Gestor e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleia de Cotistas, recebimento de votos em Assembleia de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe.

**II.** Admite-se, nas hipóteses em que se exija a "ciência", "atesto", "manifestação de voto" ou "concordância" dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.

**III.** As eventuais omissões do Regulamento serão tratadas pelo Administrador, com base na regulamentação em vigor e em seus procedimentos internos.

**IV.** As informações periódicas e eventuais da Classe serão disponibilizadas no site do Administrador, no endereço: <https://www.xpi.com.br/>.

## L. Conflito de Interesses

**I.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e/ou o Fundo e o Administrador, o Gestor ou o Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada dos Cotistas reunidos em Assembleia.

**I.1.** São exemplos de situação de conflito de interesses:

- (i) aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor e/ou do Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas;
- (ii) alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe, tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas;
- (iii) aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv) contratação, pela Classe e/ou pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto os relacionados à primeira distribuição de Cotas;
- (v) aquisição, pela Classe e/ou pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas; e
- (vi) aquisição, pela Classe e/ou pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**I.2.** Para fins do disposto neste item, consideram-se pessoas ligadas:

- (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou de seus respectivos administradores e acionistas;
- (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nas alíneas "(i)" e "(ii)" acima.

**I.3.** Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe e/ou pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário.

## M. Fatores de Risco da Classe

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

\* \* \* \* \*