ATO DO ADMINISTRADOR

MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 97.521.225/0001-25

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Botafogo, CEP 22250-911, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de instituição administradora ("Administrador"), do **MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 97.521.225/0001-25, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175" e "Fundo", respectivamente), serve-se do presente ato para:

(i) Retificar o Regulamento do Fundo aprovado no *"Ato da Administradora do Maxi Renda Fundo de Investimento Imobiliário – FII"*, divulgado aos Cotistas em 12 de junho de 2025, que, por um equívoco, realizou alterações nos seguintes itens, sem a devida deliberação dos Cotistas, de forma que passem a vigorar na forma do Anexo I ao presente instrumento:

(a) Classificação ANBIMA; e

(b) Capítulo 9 do Anexo I ao Regulamento.

(ii) Em decorrência, o Regulamento retificado passará a viger na forma do Anexo I ao presente instrumento.

Rio de Janeiro, 04 de julho de 2025.

_____

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

ANEXO

REGULAMENTO DO MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA

(Restante da página intencionalmente deixado em branco.
O inteiro teor do Regulamento segue na página seguinte.)

PARTE GERAL

CAPÍTULO 1 – DO FUNDO

1.1. MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Fundo"), regido pela Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668") e pela Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução 175"), abrangendo sua parte geral ("Parte Geral da Resolução 175") e seu Anexo Normativo III ("Anexo Normativo III da Resolução 175"), terá como principais características:

Classe de cotas	Classe única.
Prazo de duração	Indeterminado.
Administrador	**BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**, instituição financeira, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o n.º 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório CVM n.º 8.695, de 20 de março de 2006 ("Administrador" ou "Prestador de Serviço Essencial"), responsável pela administração fiduciária do Fundo. O nome do Diretor responsável pela supervisão do Fundo pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM (www.cvm.gov.br) e no seguinte endereço eletrônico: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria.
Gestor	**XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04543-907, e inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98 ("Gestor" e, quando referido conjuntamente com o Administrador, os "Prestadores de Serviços Essenciais").
Foro aplicável	Foro da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Encerramento do exercício social	31 de dezembro de cada ano.

1.2. Este regulamento é composto por esta parte geral, um ou mais anexos, conforme o número de classes aqui previsto e seus respectivos apêndices, relativos a cada subclasse de cotas, se houver (respectivamente, "Regulamento", "Parte Geral", "Anexos" e "Apêndices").

Denominação da classe	Anexo
CLASSE ÚNICA DE COTAS DO MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA	Anexo I

1.3. O Anexo de cada classe de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: **(i)** características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços e público-alvo; **(ii)** responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; **(iii)** condições de resgate e amortização de cotas; **(iv)** assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; **(v)** remuneração dos prestadores de serviços; **(vi)** política de investimentos e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes à seleção e à realização de investimentos e desinvestimentos; e **(vii)** fatores de risco.

1.4. Na hipótese de existência de subclasse de cotas, o Apêndice de cada subclasse de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: **(i)** características gerais, incluindo público-alvo e direito de preferência para aquisição de cotas em novas emissões; **(ii)** bases de cálculo e percentuais para cálculo da Taxa Global; e **(iii)** condições de aplicação, amortização e resgate.

1.5. Para fins do disposto neste Regulamento e em seus Anexos e Apêndices: **(i)** os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles conforme as definições indicadas no decorrer do documento; **(ii)** referências a capítulos, artigos ou itens aplicam-se a capítulos, artigos ou itens deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável; **(iii)** todos os prazos previstos neste Regulamento e nos seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; e, **(iv)** caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento e de seus Anexos e Apêndices não seja dia útil, considerar-se-á como a data do referido evento o dia útil imediatamente seguinte.

1.6. É considerado dia útil qualquer dia exceto sábados, domingos e feriados nacionais.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do Fundo ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

2.1.1 O Administrador tem amplos e gerais poderes para gerir e administrar o Fundo, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo, exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar os Ativos Alvo e Ativos de Liquidez, de acordo com as indicações do Gestor, pertencentes ao Fundo, transigir, representar o Fundo e a Classe em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pelas deliberações tomadas em assembleia geral de cotistas e demais disposições, legais ou regulamentares aplicáveis.

2.1.2 Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador praticar os atos necessários à administração do Fundo, o que inclui, mas não se limita a, a contratação, em nome do Fundo ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) auditoria independente; (b) custódia de ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do seu patrimônio líquido, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou liquidação financeira autorizado pelo Bacen ou pela CVM; (c) distribuição primária de cotas; (d) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a Carteira de ativos; (e) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe de cotas, 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; (f) formador de mercado para as cotas, que não poderá ser exercida pelo Administrador e pelo Gestor, exceto se houver aprovação pelos cotistas em assembleia de cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução 175; (g) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (h) escrituração das cotas; (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; (j) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários; e (k) gestão dos valores mobiliários integrantes da Carteira, na hipótese de o Administrador ser o único prestador de serviços essenciais.

2.1.3 Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Gestor praticar os atos necessários à gestão dos ativos integrantes da carteira das respectivas classes do Fundo ("Carteira").

2.1.4 Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.

2.1.5 Os deveres, direitos, atribuições, responsabilidades e demais disposições relacionadas especificamente à prestação de serviços em favor da classe de cotas estão dispostos no Anexo I deste Regulamento.

2.2 Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

2.2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

2.2.2 O Administrador será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio da classe de cotas decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Resolução 175, deste Regulamento, da deliberação ou de determinação da assembleia de cotistas.

2.2.3 O Administrador e o Gestor não serão responsabilizados nos casos fortuitos e de força maior, assim entendidos como sendo as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por eles assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

2.2.4 O Administrador e o Gestor, bem como seus respectivos administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas nos itens acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo), devendo o Fundo ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo Administrador e pelo Gestor, bem como seus administradores, empregados ou prepostos, relacionadas com a defesa em tais processos.

2.2.5 A obrigação de ressarcimento imediato, prevista no item 2.2.4, abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial, tributária e/ou de outra natureza, bem como multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

2.2.6 O disposto nos itens 2.2.4. e 2.2.5. acima prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

2.2.7 A obrigação de ressarcimento imediato aqui prevista está condicionada à notificação do Fundo e dos representantes dos cotistas, pelo Administrador e/ou pelo Gestor, para conhecimento de qualquer reclamação, para que tome as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo, através dos representantes de cotistas ou de deliberação da assembleia de cotistas, venha razoavelmente a requerer, ficando o Administrador e o Gestor desde logo autorizados a constituir, *ad referendum*, a provisão necessária e suficiente para o Fundo cumprir essa obrigação.

2.2.8 A obrigação de ressarcimento imediato, no caso de o Administrador ou o Gestor pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da assembleia de cotistas

2.3 Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o Fundo ou a CVM.

2.4 Os investimentos no Fundo e/ou na classe de cotas não são garantidos pelo Administrador, pelo Gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

2.5 As atividades de intermediação em distribuições públicas de cotas de emissão da Classe serão exercidas pelo Coordenador Líder.

2.5.1 Para fins deste Regulamento, "Coordenador Líder" significa **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** sociedade com endereço na Cidade e Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima n° 3600, 10° andar, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ/MF sob o n° 02.332.886/0001-78, instituição financeira autorizada a atuar na qualidade de coordenador líder das ofertas de cotas do Fundo.

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

3.1 O Fundo terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da parte geral e do Anexo Normativo III da Resolução 175, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

3.2 Constituem encargos as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

(i) Taxa de Administração e Taxa de Gestão;

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

(iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas, previstas neste Regulamento ou na Resolução 175;

(iv) gastos da distribuição pública primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

(v) honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

(vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

(vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

(viii) honorários e despesas relacionadas às atividades dos prestadores de serviços descritos no item 2.1.2 da parte geral deste Regulamento;

(ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

(x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de assembleia de cotistas;

(xi) taxa máxima de custódia de títulos ou valores mobiliários da classe de cotas;

(xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Resolução 175;

(xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da classe;

(xiv) taxas de ingresso dos fundos de que a classe de cotas seja cotista, se for o caso;

(xv) taxa máxima de distribuição;

(xvi) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;

(xvii) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da classe de cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas na Resolução 175;

(xviii) contratação de agência de classificação de risco de crédito;

(xix) despesas com registro de documentos em cartório; e

(xx) honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

3.3 Quaisquer despesas não previstas neste item 3.2 ou na Resolução 175 encargos do Fundo devem correr por conta do Administrador, salvo decisão contrária da assembleia de cotistas

3.4 O Administrador e/ou Gestor poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e/ou Taxa de Gestão, conforme aplicável, sejam pagas diretamente pela classe de cotas aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda ao montante total da Taxa de Administração e/ou Taxa de Gestão fixada neste Regulamento.

CAPÍTULO 4 – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

4.1 A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.

4.1.1 Além das matérias previstas na Resolução 175, compete privativamente à assembleia geral de cotistas deliberar sobre a alteração do prazo de duração do Fundo.

4.2 A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais ordinárias de cotistas; e no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais extraordinárias de cotistas.

4.2.1 O Administrador e o Gestor poderão convocar assembleia geral de cotistas a qualquer momento.

4.2.2 A assembleia geral de cotistas poderá também ser convocada por solicitação de cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

4.2.3 A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observado que da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia geral de cotistas e, ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados;

4.2.4 Salvo motivo de força maior ou caso fortuito, a assembleia geral realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, as cartas ou

os correios eletrônicos endereçados aos cotistas indicarão, com clareza, o lugar da assembleia, que, em nenhum caso, poderá ser fora da praça da sede do Administrador.

4.2.5 O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em sede de assembleias geral de cotistas:

(i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia geral de cotistas;

(ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e

(iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da classe sejam admitidas à negociação.

4.2.6 Nas assembleias gerais ordinárias, as informações de que trata o item acima incluem, no mínimo:

(i) as demonstrações financeiras;

(ii) o relatório do auditor independente; e

(iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K da Resolução 175.

4.2.7 As informações referidas no artigo 36, inciso IV, do Anexo Normativo III deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da assembleia geral mencionada no item acima.

4.2.8 Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representante de cotistas, as informações de que trata o item acima incluirão:

(i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no item 11.2 do Anexo I abaixo; e

(ii) as informações exigidas no artigo 12.1 do Suplemento K da Resolução 175.

4.2.9 Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 3º do artigo 13 do Anexo Normativo III da Resolução 175, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) do item 4.2.5. acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no § 4º do artigo 13 do Anexo Normativo III da Resolução 175, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

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

4.2.11 O pedido de que trata o item 4.2.10 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária de cotistas.

4.2.12 Para fins das convocações das assembleias gerais de cotistas e dos percentuais previstos no item 4.2.10 acima, serão considerados pelo Administrador os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia geral de cotistas.

4.3 A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.

4.3.1 Os quóruns de instalação previstos acima não serão aplicáveis, caso o processo de deliberação venha a ser realizado por consulta formal, na forma do item 4.5 abaixo.

4.4 A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

4.5 As deliberações da assembleia geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo Administrador aos cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

4.6 As deliberações das assembleias gerais de cotistas regularmente convocadas e instaladas ou cuja consulta formal tenha sido realizada na forma prevista neste Regulamento, obrigarão a todos os cotistas, presentes ou não na assembleia geral de cotistas que deliberou sobre o assunto ou que tenham votado ou não via consulta formal, conforme o caso.

4.7 As deliberações da assembleia geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

4.8 Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento e na legislação e normativos vigentes.

4.9 As deliberações da assembleia geral de cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos presentes, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral ("Maioria Simples").

4.10 Excetua-se a hipótese prevista no item 4.9 as deliberações relativas a: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo; (iv) dissolução e liquidação do Fundo, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do Fundo que tenham por finalidade a liquidação do Fundo; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do Fundo; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse; e (vii) alteração da Taxa Global, observados os termos da regulamentação aplicável, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

4.11 Os percentuais acima definidos deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo

indicados no registro de cotistas na data de convocação da assembleia geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação da assembleia geral qual será o percentual aplicável nas assembleias gerais que tratem as matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

4.12 Somente poderão votar na assembleia geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da referida assembleia.

4.13 Têm qualidade para comparecer à assembleia geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

4.13.1 O pedido de representação deverá: **(i)** conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; **(ii)** facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; e **(iii)** ser dirigido a todos os cotistas.

4.13.2 É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da classe, desde que sejam obedecidos os requisitos da alínea (i) do item 4.13.1. acima, bem como: **(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.

4.13.3 O Administrador deverá encaminhar, 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.

4.13.4 Nas hipóteses previstas nos itens acima, o Administrador pode exigir: (i) reconhecimento de 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.

4.13.5 Fica vedado o Administrador exigir quaisquer outras justificativas para o pedido que trata o item 4.13.1 (i) cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas, (ii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou a apresentação de quaisquer documentos não previstos nos itens acima.

4.13.6 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador em nome de cotistas devem ser arcados pela classe.

4.14 Não podem votar nas assembleias gerais de cotistas:

a) Os Prestadores de Serviços Essenciais;

b) Os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;

c) Empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, bem como seus sócios, diretores e funcionários;

d) Os prestadores de serviços do Fundo, bem como seus sócios, diretores e funcionários;

e) O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo e/ou da classe de cotas; e

f) O cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo e/ou o da classe de cotas.

4.14.1 Não se aplica a vedação prevista no item 4.14 acima quando:

a) os únicos cotistas forem as pessoas mencionadas nas alíneas "a)" a "f)";

b) houver aquiescência expressa da maioria absoluta dos demais cotistas, manifestada por meio da própria assembleia geral de cotistas, ou por meio de instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de cotistas em que se dará a permissão de voto; ou

c) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, observado o dispoto no § 3º do art. 9º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 .

4.15 Este Regulamento pode ser alterado, independentemente de realização de assembleia geral de cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias a necessária comunicação aos cotistas.

4.16 Exceto se o Anexo I deste Regulamento dispuser de forma contrária, aplicam-se às assembleias especiais de cada classe de cotas ou subclasse, quando houver, as disposições previstas neste CAPÍTULO 4 quanto à assembleia geral de cotistas.

CAPÍTULO 5 – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

5.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

5.2. A lista de todos os demais prestadores de serviços pode ser encontrada no informe anual do Fundo, elaborado de acordo com o Suplemento K da Resolução CVM 175 e disponível no endereço eletrônico da CVM (https://web.cvm.gov.br/app/fundosweb/#/consultaPublica).

5.3. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, quando aplicáveis:

(i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução 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 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 reflita o Suplemento K da Resolução 175;

(iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

(v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; e

(vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotas.

5.4. Todas as informações e documentos relativos ao Fundo e a classe de cotas que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da Administrador ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: https://www.btgpactual.com/.

5.4.1. Os documentos ou informações referidas acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador.

5.4.2. O Administrador deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

5.5. O Administrador deverá, simultaneamente à divulgação das informações nos termos desse Capítulo aos cotistas, enviar tais informações ao mercado de bolsa ou de balcão organizado onde as cotas do Fundo são admitidas à negociação e à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

5.6. O Administrador mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Website: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria

SAC: 0800 772 2827

Ouvidoria: 0800 722 0048

5.7. O Administrador deverá, simultaneamente à divulgação das informações nos termos desse Capítulo aos cotistas, enviar tais informações ao mercado de bolsa ou de balcão organizado onde as cotas do Fundo são admitidas à negociação e à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

5.8. O Administrador deverá disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos relativos a informações eventuais sobre o Fundo e/ou a classe:

(i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias extraordinárias de cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

(ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia extraordinária de cotistas;

(iii) fatos relevantes;

(iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos do art. 40, § 3º, do Anexo Normativo III da Resolução 175 e com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H da Resolução 175 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;

(v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia extraordinária de cotistas; e

(vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do art. 36 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

5.8.1. Considera-se fatos relevantes, qualquer deliberação da assembleia geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

(i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

(ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas;

(iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

5.8.2. São exemplos de atos ou fatos relevantes:

(i) a alteração do tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao cotista;

(ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da classe;

(iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis da classe destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade.

(iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da classe;

(v) contratação de formador de mercado ou término da prestação de serviço;

(vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômica financeira da classe;

(vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade da classe destinados a arrendamento ou locação e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

(viii) alteração do Administrador e do Gestor;

(ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;

(x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas;

(xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas cotas;

(xii) desdobramentos ou grupamentos de cotistas;

(xiii) emissão de cotas.

5.8.3. A divulgação das informações relevantes deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

5.8.4. O Administrador deverá ainda simultaneamente à divulgação referida no item 5.8.3 acima, enviar as informações ao mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

***

ANEXO I

MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA
CLASSE ÚNICA DE COTAS DO MAXI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da classe única de cotas de emissão do Fundo estão descritas abaixo:

Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	Indeterminado.
Categoria	Fundo de investimento imobiliário.
Classificação ANBIMA	Classificação: "Papel". Subclassificação: "Renda". Tipo de Gestão: "Gestão Ativa". Segmento: "Logística".
Objetivo	A classe possui gestão ativa e a sua Política de Investimentos busca proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas e a obtenção de renda aos seus cotistas através da aplicação dos recursos da classe em Ativos Alvo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos oriundos dos Ativos Alvo e/ou direitos a eles relacionados que a classe vier a investir; e (ii) auferir ganho de capital nas negociações de Ativos Alvo e/ou direitos a eles relacionados que a classe vier a adquirir e posteriormente alienar; mediante investimento de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente em Ativos Alvo, definidos no item 3.3 abaixo. O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese,

	garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, à rentabilidade e à liquidez dos títulos componentes de sua Carteira.
Público-Alvo	Investidores em geral.
Custódia e Tesouraria	**Banco BTG Pactual S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003.
Escrituração	**BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006 ("**Escriturador**").
Emissão e Regime de Distribuição de cotas	O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento por meio do qual for formalizada a aprovação da emissão de cotas, conforme disposições dos CAPÍTULOS 4 e 5 deste Anexo I.
Adoção de Política de Voto	O Gestor, em relação a esta classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, 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, disponível em sua página na rede mundial de computadores, no seguinte endereço:

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

2.1 Os cotistas:

(i) São investidores do público em geral;

(ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos Alvo e/ou Ativos de Liquidez integrantes do patrimônio da classe, do Administrador, ou do Gestor, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

(iii) não poderão exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos que eventualmente venham a integrar o patrimônio da classe.

2.2 Nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, a responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele detido.

2.3 Os seguintes eventos obrigarão o Administrador a verificar se o patrimônio líquido da classe está negativo:

(i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da classe;

(ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;

(iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela classe; e

(iv) condenação de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da classe.

2.4 Caso o Administrador verifique que o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas ou da declaração judicial de insolvência da classe de cotas, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução 175.

2.5 Serão aplicáveis as disposições da Resolução 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo Administrador na hipótese de patrimônio líquido negativo da classe de cotas.

CAPÍTULO 3 – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

3.1 A classe possui gestão ativa e a sua Política de Investimentos busca proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas e a obtenção de renda aos seus cotistas através da aplicação dos recursos da classe em Ativos Alvo, objetivando, fundamentalmente:

(i) auferir rendimentos oriundos dos Ativos Alvo e/ou direitos a eles relacionados que a classe vier a investir; e

(ii) auferir ganho de capital nas negociações de Ativos Alvo e/ou direitos a eles relacionados que a classe vier a adquirir e posteriormente alienar.

3.1.2 O Administrador notificará o Gestor caso entenda que Ativos Alvo escolhidos por este não atendam aos Critérios de Elegibilidade previstos no Suplemento I abaixo e/ou aos Critérios de Concentração ou violam a legislação aplicável, incluindo a Resolução 175 e as disposições previstas neste Regulamento, respondendo apenas em caso de comprovada má-fé, culpa grave, violação de lei ou norma regulamentar ou não exercício da função com o cuidado que se espera de um administrador profissional ativo e probo.

3.1.3 Para fins deste Regulamento, "Critérios de Elegibilidade" significa critérios a serem observados pelo Gestor quando da aquisição dos Ativos Alvo. Tais critérios estão descritos no Suplemento I deste Regulamento.

3.2 A Política de Investimento não poderá ser alterada sem prévia anuência dos cotistas, reunidos em

assembleia geral, de acordo com os quóruns de instalação e deliberação previstos neste Regulamento.

3.3 Por possuir gestão ativa, a classe não tem como objetivo aplicar seus recursos em Ativos Alvo específicos, sendo caracterizado como um fundo de investimento imobiliário genérico, de forma que a gestão da sua Carteira pelo Gestor será feita à medida em que sejam identificadas oportunidades que atendam à Política de Investimentos, observados os Critérios de Elegibilidade e os Critérios de Concentração, por meio da aplicação nos seguintes "**Ativos Alvo**", ou em direitos a eles relativos:

(i) valores mobiliários autorizados pela Resolução 175, tais como LCI, LH, LIG, bem como outros ativos financeiros e valores mobiliários permitidos pela legislação em vigor;

(ii) limitado a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido da classe na data do respectivo investimento, (i) incorporações e empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, comerciais, hoteleiros, residenciais, ou mistos, localizados em áreas urbanas ou não; (ii) terrenos; (iii) vagas de garagem; (iv) outros imóveis onde se possa desenvolver atividades residenciais ou comerciais, seja direta ou indiretamente por meio de sociedades cujo único propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FIIs, com a finalidade de venda, locação (típica ou atípica *built to suit*), retrovenda, permuta, arrendamento ou exploração do direito de superfície, podendo ainda negociar ou ceder quaisquer direitos decorrentes dessas atividades, dentre outras modalidades admitidas pela legislação em vigor ("Imóveis Alvo");

(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 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 FIIs;

(iv) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

(v) cotas de outros FIIs;

(vi) CRIs e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII 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;

(vii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução 84; e

(viii) limitado a 20% (vinte por cento) do Patrimônio Líquido da classe na data do respectivo investimento, ações ou quotas de sociedades de propósito específico (SPEs) que se enquadrem entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.

3.2 A classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

3.3 O Gestor terá discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos Alvo da Carteira, tanto em relação ao investimento quanto ao desinvestimento dos Ativos Alvo, em qualquer caso, desde que sejam

respeitados os Critérios de Elegibilidade, a Política de Investimento e os Critérios de Concentração previstos na legislação aplicável e neste Regulamento.

3.4 Nas hipóteses de liquidação de Ativos Alvo, o Gestor poderá indicar ao Administrador a aplicação de tais recursos em Ativos de Liquidez até que encontre novos Ativos Alvo que atendam a Política de Investimento, os Critérios de Elegibilidade e os Critérios de Concentração previstos neste Regulamento.

3.4.1 Para fins deste regulamento, são Ativos de Liquidez: (i) cotas de fundo de investimento de renda fixa e referenciados DI; (ii) Certificados de Depósito Bancário (CDB) ou outros títulos de emissão ou coobrigação de instituições financeiras de primeira linha; (iii) títulos públicos federais; e (iv) operações compromissadas lastreadas nestes títulos.

Critérios de Concentração

3.5 Os Ativos Alvo deverão ser selecionados e analisados pelo Gestor e, com relação aos Imóveis Alvo, podendo contar com o suporte do Consultor Imobiliário, que deverá analisá-los e indicá-los para que sejam adquiridos pela classe, representado pelo Administrador, observados os Critérios de Elegibilidade previstos no Suplemento I deste Regulamento, e respeitados os Critérios de Concentração e a Política de Investimentos da classe.

3.6 O Administrador realizará o acompanhamento dos Ativos Alvo selecionados pelo Gestor, realizando um acompanhamento posterior à aquisição, dos Critérios de Elegibilidade, assim como dos Critérios de Concentração.

3.7 Caso os investimentos do Fundo em Ativos Imobiliários representem, a qualquer momento, percentual inferior a 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento não precisarão ser observados, até que referido percentual volte a ultrapassar 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

3.7.1 Para fins deste Regulamento, são "Ativos Imobiliários" os ativos indicados nos itens (i), (iii), (iv), (v), (vi), (vii) e (viii) do item 3.3 acima.

3.8 Observado o disposto no item 3.5 acima, a classe deve observar os seguintes "Critérios de Concentração":

3.8.1 Critério de Concentração por Ativo Alvo: a classe deverá observar, nas respectivas datas de investimento, os seguintes limites de concentração por ativo:

Ativos Imobiliários	**%**
LCI, LH, LIG, bem como outros ativos financeiros e valores mobiliários permitidos pela legislação em vigor de emissão ou coobrigação de instituições financeiras	Até 100%[1]
Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores	Até 100%[2]

mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FIIs	
cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário	Até 100%[3]
cotas de outros FIIs	Até 100%[3]
CRIs e cotas de Fundos de Investimento Em Direitos Creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII 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	Até 100%[3]
Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022 ("Resolução 84")	Até 100%
Ações ou quotas de sociedades de propósito específico (SPEs) que se enquadrem entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário	Até 20%

[1] Considerando o disposto na alínea c), inciso IV, do artigo 45 do Anexo Normativo I da Resolução 175.

[2] O investimento em cotas de fundos de investimentos que não sejam FIP, FII e FIDC será limitado a 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo, nos termos do inciso I do artigo 45 do Anexo Normativo I da Resolução 175.

[3] Considerando o disposto no §5º, artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

Imóveis Alvo	%
Imóveis Alvo	Até 20%

3.8.2 Critério de Concentração em um mesmo ativo: a classe deverá observar, nas respectivas datas de investimento, o limite de 5% (cinco por cento) de se patrimônio líquido em um mesmo ativo investido pela classe.

3.9 Sem prejuízo dos Critérios de Concentração e dos Critérios de Elegibilidade previstos neste Regulamento, o Administrador e o Gestor deverão respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I e no art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

3.10 É vedado à classe contratar operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe.

CAPÍTULO 4 – DAS COTAS

4.1 As cotas da classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural e serão mantidas em contas de depósito em nome de seus titulares perante o Escriturador.

4.2 De acordo com o disposto no Artigo 2° da Lei n° 8.668/1993, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

4.3 A oferta pública de distribuição de cotas da classe será previamente registrada na CVM e será realizada pelo Coordenador Líder, nos termos do disposto na Resolução 160.

4.4 Todas as cotas terão direito a voto, atribuindo iguais direitos e obrigações aos seus titulares sem prejuízo do disposto no item 10.10 e 10.11 abaixo.

4.5 As cotas da classe terão seu valor unitário calculado mensalmente para efeito de divulgação na Data de Cálculo aos cotistas e determinação de seu valor de amortização.

4.5.1 Para fins deste Regulamento, "Data de Cálculo" significa qualquer data em que a classe divulgue o valor unitário das cotas ao cotista.

4.6 O valor das cotas será calculado pela divisão do valor do patrimônio líquido da classe pelo número de cotas em circulação.

4.7 Os rendimentos das cotas serão distribuídos mensalmente, desde que haja resultado positivo em caixa, sendo certo que o Administrador poderá, quando recomendada pelo Gestor, distribuir rendimentos a título de antecipação, conforme previsto no item 7.2, abaixo;

4.8 As cotas, depois de integralizadas, são registradas para negociação, a critério do Administrador, no mercado de balcão organizado ou no mercado de bolsa administrado pela B3.

4.9 É vedado ao cotistas negociar suas cotas no mercado de balcão organizado e/ou de bolsa nos quais as cotas do Fundo não estejam admitidas para negociação.

4.10 No ato da subscrição das cotas, o subscritor ou seu procurador assinará boletim de subscrição, que será autenticado mediante assinatura do Administrador ou do Coordenador Líder, bem como aderirá aos termos deste Regulamento mediante assinatura de termo de adesão, conforme item 4.10.1. abaixo, a ser disponibilizado pelo Administrador e, se for o caso, assinará o compromisso de investimento, por meio do qual o investidor se obrigará a integralizar as cotas subscritas de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo compromisso de investimento e neste Regulamento. Do boletim de subscrição constarão as seguintes informações:

(i) nome e qualificação do subscritor;

(ii) número e classe de cotas subscritas;

(iii) preço, condições e prazo para integralização das cotas; e

(iv) número do boletim de subscrição.

4.10.1 Por meio do termo de adesão o subscritor atestará que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do prospecto; (iii) dos riscos associados ao investimento na classe; e (iv) da política de investimento descrita no CAPÍTULO 3 deste Regulamento.

4.11 Não há subscrição ou aquisição de cotas da classe por qualquer investidor brasileiro ou estrangeiro.

4.11.1 Não obstante o disposto no *caput*, nos termos da Lei nº 9.779/99, conforme alterada, o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela classe poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligada, é de 25% (vinte e cinco por cento).

4.12 O boletim de subscrição será autenticado pelo Coordenador Líder e os investidores que vierem a formalizá-lo e descumpram com sua obrigação de integralização, constituir-se-ão em mora, na forma prevista no Parágrafo Único do Artigo 13 da Lei n° 8.668/1993, podendo o Coordenador Líder, à sua escolha, (i) promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo extrajudicial, nos termos da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil); ou (ii) vender as cotas a terceiros, mesmo após iniciada a cobrança judicial.

4.13 A classe poderá amortizar suas cotas, total ou parcialmente, a critério do Gestor, sempre que verificar a existência de caixa excedente na classe a qualquer título, inclusive, mas não se limitanto, quando da amortização total ou parcial dos Ativos Alvo do Fundo e/ou da alienação dos Ativos Alvo.

4.13.1 Os recursos desinvestidos na forma acima ficarão aplicados nos Ativos de Liquidez, até que as amortizações das cotas sejam realizadas, sendo certo que tais amortizações ocorrerão no prazo de até 10 (dez) dias a contar da data que o Gestor notificar o Administrador para realizar tais amortizações.

4.13.2 O Administrador transferirá ao banco escriturador com 1 (um) Dia Útil de antecedência da efetiva data de pagamento, os recursos que serão pagos aos cotistas na forma do item acima, sendo certo que sobre referido período de 1 (um) Dia Útil não será devido aos cotistas quaisquer juros ou remuneração, a qualquer título.

CAPÍTULO 5 – DAS EMISSÕES DE COTAS

5.1 O montante total captado da 1ª emissão de cotas foi de R$ 53.883.400,00 (cinquenta e três milhões, oitocentos e oitenta e três mil e quatrocentos reais) ("1ª Emissão") e o da 2ª emissão de cotas foi de R$ 202.500.165,00 (duzentos e dois milhões, quinhentos mil, cento e sessenta e cinco reais) ("2ª Emissão").

5.2 Por proposta do Administrador, a classe poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da assembleia especial de cotistas, para aquisição de novos Ativos Imobiliários, de acordo com a sua Política de Investimento, observado que:

(i) o valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da classe e o número de cotas emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade da classe, ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;

(ii) não será concedido direito de preferência aos cotistas da classe para a subscrição de novas cotas, exceto se

a assembleia geral de cotistas que aprovar a nova emissão deliberar pela outorga do direito de preferência; e

(iii) as cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulaes direitos idênticos aos das cotas existentes sem prejuízo do disposto no item 5.3 abaixo.

5.3 A emissão, subscrição e integralização das cotas atenderão às seguintes condições:

(i) as cotas terão valor unitário idêntico nas respectivas datas de emissão;

(ii) as cotas deverão ser subscritas em até 6 (seis) meses a contar da publicação do anúncio de início de distribuição, podendo este prazo ser prorrogado por decisão da CVM, a pedido do Administrador;

(iii) a integralização das cotas será realizada na forma prevista no boletim de subscrição.

5.3.1. As cotas serão liquidadas via B3.

5.3.2. O valor das cotas a ser utilizado para fins de subscrição e integralização pelos cotistas será aquele em vigor na data da integralização.

5.3.3. Na 1ª Emissão e na 2ª Emissão não foram cobradas taxa de ingresso dos subscritores das cotas da classe. No entanto, quando da realização de novas emissões, os subscritores poderão arcar com os custos decorrentes da estruturação e distribuição das cotas objeto das novas emissões, sendo que a cobrança de tais custos será aprovada e definida na assembleia especial de cotistas que deliberar sobre as novas emissões.

5.3.4. A assembleia especial de cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio da classe ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de cotas, com o correspondente cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução 160").

5.3.5. A assembleia especial de cotistas poderá autorizar aquisição de Ativos Imobiliários após a captação do montante mínimo das novas emissões, desconsiderando as cotas cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no Artigo 74 da Resolução 160.

5.4 Caso a assembleia especial de cotistas autorize oferta com subscrição parcial e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de cotas, a referida oferta pública de distribuição de cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pela classe, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da classe no período.

CAPÍTULO 6 – DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

6.1 A classe tem prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-ão pelo Administrador, de acordo com as orientações recebidas do Gestor, mediante deliberação da assembleia especial de cotistas nesse sentido, na forma deste Regulamento.

6.2 A classe poderá amortizar parcialmente as suas cotas.

6.3 No caso de dissolução ou liquidação da classe, o patrimônio da classe será partilhado aos cotistas, após a

alienação dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez da classe, na proporção das cotas de suas respectivas titularidades, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da classe.

6.3.1 Na hipótese de liquidação da classe, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo e/ou da classe.

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

6.4 Após a partilha de que trata o item 6.3, acima, os cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo e/ou da classe, eximindo o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo e/ou da classe de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa grave da respectiva parte.

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

6.4.2 Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo e/ou a classe é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o Administrador de figurar como parte dos processos.

6.5 O Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos da classe, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo e/ou da classe, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa grave.

6.6 Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, do termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos cotistas, ou da ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo e/ou da classe, se for o caso;

CAPÍTULO 7 – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

7.1 A classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos do parágrafo único do artigo 10 da Lei n° 8.668/1993 e do Ofício CVM/SIN/SNC/N° 1/2014 ("Lucros Semestrais"), até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável.

7.2 Fica desde logo estabelecido que a classe poderá, mediante orientação do Gestor ao Administrador, distribuir aos cotistas até o 10° (décimo) dia útil de cada mês, a título de antecipação dos Lucros Semestrais, a parcela desse resultado realizada no mês anterior.

7.3 Fica certo e ajustado que, caso a classe precise arcar com despesas extraordinárias relativas aos ativos integrantes do patrimônio da classe, poderá ser formada uma reserva de contingência pelo Administrador, mediante solicitação do Gestor, a qualquer momento, por meio da retenção total ou parcial dos Lucros Semestrais em qualquer semestre, devendo a reserva de contingência ser aprovada pela assembleia geral ao fim do semestre correspondente, pela maioria das cotas presentes.

7.4 Os Lucros Semestrais, antecipados ou não serão devidos aos cotistas que estiverem registrados como tal no último dia útil do mês anterior ao da respectiva distribuição pela classe junto ao Escriturador de cotas.

7.5 A classe manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de antecipação e pagamento de Lucros Semestrais.

7.6 Conforme disposto no artigo 12, inc. I, da Lei 8.668/1993, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos cotistas. Nesse sentido, receitas antecipadas pelo Fundo, inclusive por meio de eventual cessão de recebíveis, não serão consideradas como Lucro Semestral auferido para fins de distribuição dos resultados do Fundo no respectivo período. Do mesmo modo, despesas provisionadas não devem ser deduzidas da base de distribuição do Lucro Semestral, no momento da provisão, mas somente quando forem efetivamente pagas pela classe.

Demonstrações financeiras

7.7 As demonstrações financeiras do Fundo e da classe obedecem às normas contábeis específicas expedidas pela CVM, incluindo as disposições da Instrução CVM 516, e são auditadas anualmente, por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

CAPÍTULO 8 – DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Administração

8.1 A classe será administrada pelo Administrador. Observadas as limitações estabelecidas neste regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o Administrador tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da classe, observadas as competências inerentes ao Gestor.

8.2 O Administrador tem poderes para gerir o patrimônio do Fundo e da classe de cotas, nos termos dispostos neste Regulamento, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e da classe de cotas, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

8.3 O Administrador deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência à classe.

8.4 O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pela classe de cotas, administrando e dispondo dos bens imóveis na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

8.5 O Administrador deverá prover o Fundo e a classe de cotas com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

(i) atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;

(ii) escrituração de cotas;

(iii) auditoria independente

(iv) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e

(v) custódia de ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do seu patrimônio líquido, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou liquidação financeira autorizado pelo Bacen ou pela CVM.

8.7.1. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da classe compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens de titularidade da classe de cotas.

Obrigações e responsabilidades do Administrador

8.6 Em acréscimo às obrigações previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador, sem prejuízo das competências do Gestor:

(i) representar o Fundo nos atos jurídicos envolvendo os bens e direitos que comporão o patrimônio da classe de cotas, de acordo com a Política de Investimento e respeitadas as atribuições do Gestor;

(ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da Carteira 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 possam ser; e

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

(iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas;

(b) os livros de atas e de presença das assembleias gerais de cotistas e das assembleias especiais de cotistas;

(c) a documentação relativa aos imóveis e às operações da classe;

(d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da classe;

(e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de cotistas e do Gestor;

(f) os relatórios do representante de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, quando for o caso;

(iv) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso anterior até o término do procedimento;

(v) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento pelo Gestor, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao Patrimônio Líquido e às atividades do FUNDO;

(vi) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à classe;

(vii) custear as despesas de propaganda da classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela classe;

(viii) manter custodiados, quando aplicável, em razão de sua natureza, junto a instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os ativos que integrem a Carteira;

(ix) dar cumprimento aos deveres de guarda e de informação estabelecidos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Resolução 175;

(x) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviço contratados;

(xi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos da Carteira, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso;

(xii) observar e cumprir as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações dos cotistas;

(xiii) contratar ou distratar, caso entenda necessário, formador de mercado para as cotas.

Da divulgação de informações

8.7 O Administrador prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora do mercado organizado em que as cotas estejam admitidas à negociação, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução 175.

8.8 Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e especiais de cotistas e respectivos procedimentos de consulta formal.

8.9 O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

Gestão

8.10 O Gestor, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da

Carteira, na sua respectiva esfera de atuação.

8.11 Não obstante o estabelecido acima, é de responsabilidade do Gestor:

(i) com exclusividade, prospectar, originar, analisar e selecionar os Ativos de Liquidez que deverão ser adquiridos, alienados, subscritos, convertidos, permutados e/ou exercidos pelo Fundo, atendendo à Política de Investimento e aos Critérios de Concentração e aos Critérios de Elegibilidade, visando obter a melhor rentabilidade para o Fundo;

(ii) elaborar análises financeiras do Fundo bem como controlar suas finanças;

(iii) recomendar ao Administrador, quanto à realização ou não de investimentos e desinvestimentos nos Ativos Alvo, respeitada a discricionariedade do Administrador;

(iv) indicar ao Administrador os Ativos Alvo e os Ativos de Liquidez que deverão ser adquiridos e/ou alienados pelo Fundo, respeitando, sempre, os Critérios de Elegibilidade, os Critérios de Concentração, a legislação e regulamentação vigente, visando obter a melhor rentabilidade para o Fundo;

(v) requerer ao Administrador a amortização de cotas e/ou a distribuição antecipada de rendimentos, na forma deste Regulamento;

(vi) representar e exercer o direito de voto da classe de cotas nas assembleias de titulares de títulos e valores mobiliários investidos pelo Fundo, nos termos da política de voto referida no item 8.13 abaixo;

8.12 O Gestor será auxiliado pelo Consultor Imobiliário nas atividades descritas no item 8.11 acima que digam respeito a investimentos em Imóveis Alvo.

8.13 Fica estabelecido que o Gestor adota "Política de Exercício de Direito de Voto" em assembleias, que disciplina os requisitos mínimos e os princípios que nortearão a atuação do Gestor, bem como os procedimentos a serem por este adotados para o fiel cumprimento de tal política, resguardando dessa forma, os interesses dos cotistas. A "Política de Exercício de Direito de Voto" adotada pelo Gestor, foi registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais e está divulgada no website do Gestor, no seguinte endereço: http://www.xpgestao.com.br/download/PoliticadeVotoXP.pdf.

Substituição de Prestador de Serviço Essencial

8.14 O Prestador de Serviço Essencial deve ser substituído nas hipóteses de: **(i)** renúncia; **(ii)** descredenciamento, por decisão da CVM; **(iii)** destituição, por deliberação dos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas; ou **(iv)** dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

8.15 Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado a: **(i)** convocar imediatamente a assembleia geral de cotistas para que seja eleito seu sucessor ou deliberado sobre a liquidação do Fundo e da classe, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e **(ii)** permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da Carteira, da ata da assembleia geral de cotistas por meio da qual for formalizada a eleição de seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no cartório de títulos e documentos.

8.15.1 É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas a convocação da assembleia geral de cotistas prevista no item 8.20 acima caso o administrador não a

convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

8.15.2 Após a averbação referida no inciso (ii) do item 8.19 acima, os cotistas eximirão o Administrador de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

8.15.3 Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

8.15.4 A destituição do Administrador pela assembleia geral de cotistas obedecerá às regras de convocação, quórum de deliberação e demais condições previstas no CAPÍTULO 4 da parte geral do Regulamento.

8.15.5 Nos demais casos de substituição do Administrador, observar-se-ão as disposições dos artigos 107 e 108 da Parte Geral da Resolução 175.

8.15.6 O Gestor será substituído em caso de renúncia de suas funções ou por destituição pela assembleia geral de cotistas, de acordo com os quóruns previstos neste Regulamento.

8.15.7 Nas hipóteses de renúncia do Gestor, o Administrador convocará assembleia geral de cotistas, para que seja eleito o novo gestor do Fundo.

8.15.8 O Administrador e o Gestor, conforme o caso, permanecerá no exercício de suas funções, respectivamente até ser eleito novo administrador e/ou gestor do Fundo.

8.15.9 No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 107 da Parte Geral da Resolução 175, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

8.16 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais praticar os seguintes atos em nome do Fundo e/ou da classe, conforme aplicável:

(i) receber depósito em conta corrente;

(ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos cotistas sob qualquer modalidade;

(iii) contrair ou efetuar empréstimos;

(iv) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da classe de cotas;

(v) aplicar no exterior recursos captados no País

(vi) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;

(vii) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;

(viii) utilizar recursos da classe na aquisição de cotas do próprio FUNDO;

(ix) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução 175, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:

(a) a classe de cotas e o Administrador, Gestor ou o Consultor Imobiliário;

(b) a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe; e

(c) a classe de cotas e o representante de cotistas;

(d) a classe de cotas e o empreendedor;

(x) aplicar no exterior recursos captados no País;

(xi) aplicar recursos na aquisição de cotas;

(xii) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no respectivo anexo deste Regulamento relativo à classe de cotas e no Anexo Normativo III da Resolução 175;

(xiii) 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;

(xiv) 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; e

(xv) praticar qualquer ato de liberalidade.

8.17 A classe de cotas poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias, conforme autorizado pelo § 2º do artigo 32 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

8.18 As disposições previstas no inciso (ix) acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe de cotas.

8.19 É vedado, ainda, ao Administrador e ao Gestor (i) o recebimento, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, de vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do FUNDO e/ou da classe de cotas, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e sociedades a eles ligadas; e/ou (ii) valer-se de informação privilegiada para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas.

Consultor Imobiliário

8.20 O Administrador, mediante indicação do Gestor, consoante o disposto no artigo 27, inciso II, do Anexo Normativo III da Resolução 175, poderá contratar como consultor imobiliário, de forma permanente ou para

investimentos específicos, sociedade do seu grupo econômico ("Consultor Imobiliário"), em nome do Fundo ou de sociedades investidas pelo Fundo.

8.21 O Consultor Imobiliário poderá prestar os seguintes serviços à classe de cotas, direta ou indiretamente:

(i) Consultoria e assessoria técnica na análise das oportunidades de investimentos e desinvestimentos imobiliários;

(ii) Prospecção, seleção e recomendação ao Gestor para aquisição de Imóveis Alvo;

(iii) Acompanhamento e supervisão de obras de construção, manutenção e reforma de Imóveis Alvo, na definição de prestadores de serviço (como de reforma, manutenção, arquitetura, publicidade e vendas), no acompanhamento de aprovações legais e no acompanhamento da performance de ativos; e

(iv) Administração das locações, obras de reformas, manutenção, conservação de imóvel, arrendamentos e outorgas de direito real de superfície dos empreendimentos relacionados aos Imóveis Alvo.

8.22 O Consultor Imobiliário receberá pelos seus serviços uma remuneração mensal, inserida na Taxa de Administração, paga no 2º (segundo) dia do mês subsequente ao mês de prestação do serviço e, adicionalmente, nos casos em que houver a comercialização de imóveis ou empreendimentos de titularidade da classe de cotas, uma remuneração variável a ser prevista no contrato de consultoria imobiliária.

8.23 A remuneração do Consultor Imobiliário poderá ser paga diretamente pela classe de cotas ou por sociedades de propósito específico (SPE), variando em função do serviço prestado, conforme disposto em contrato de consultoria imobiliária, sem que haja dupla cobrança de remuneração.

Auditor Independente e Escriturador de cotas

8.24 Os serviços de auditoria das demonstrações financeiras e demais contas serão prestados pelo Auditor Independente, que perceberá uma remuneração, nos termos de instrumento particular a ser celebrado com o Administrador.

8.24.1 As atividades de escrituração das cotas de emissão do Fundo serão exercidas pelo Administrador ou instituição financeira de primeira linha a ser contratada pelo Administrador para prestar serviços de escrituração das cotas ("Escriturador").

CAPÍTULO 9 –REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

9.1. As seguintes remunerações serão devidas pela Classe para remunerar os seus prestadores de serviços (base 1/12):

Taxa	Base de cálculo e percentual
Taxa Global	O Administrador e o Gestor receberão, pelos respectivos serviços de administração fiduciária e de gestão de recursos prestados em favor da Classe, remuneração conjunta composta de valor equivalente a 0,90% a.a. (noventa centésimos por cento ao ano), calculados sobre a Base de Cálculo da Taxa Global, sendo

	assegurado um valor mínimo equivalente a R$60.000,00 (sessenta mil reais) por mês ("Taxa Global") Para fins do cálculo da Taxa Global, será considerada a seguinte base de cálculo ("Base de Cálculo da Taxa Global"): I. o valor de mercado da classe, com base na média diária da cotação de fechamento das cotas da classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela classe; ou II. o valor contábil do patrimônio líquido da classe, desde que não seja atendida a condição do inciso I., valor este que será corrigido anualmente pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.
Taxa Máxima Global	A remuneração do Administrador e do Gestor poderá ser superior a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano em decorrência das taxas de administração cobradas por fundos de investimento investidos, conforme indicado abaixo, limitada contudo a até 2% (dois por cento) ao ano, bem como em razão da taxa de consultoria imobiliária mencionada acima ("Taxa Máxima Global"). I. Em atenção ao disposto na Resolução CVM 175, a Taxa Máxima Global indicada acima considera (i) as respectivas taxas previstas nos regulamentos das classes de cotas investidas pela Classe; e (ii) a taxa de consultoria imobiliária que poderá ser cobrada limitada a 1% (um por cento) sobre o patrimônio líquido da SPE imobiliária. II. 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.
A descrição completa da Taxa Global, aplicável à classe e sua respectiva segregação, pode ser encontrada no link: https://www.xpasset.com.br/documentos-institucionais/	
Taxa de Ingresso	Não serão cobradas taxas de ingresso da classe ou dos cotistas. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for

	deliberado em sede de assembleia especial de cotistas ou no ato do Administrador por meio do qual for aprovada a respectiva oferta, conforme o caso.
Taxa de Saída	A cobrança de taxas de saída da classe ou dos cotistas é vedada.
Taxa de Performance	Não será devida qualquer taxa de performance.
Taxa Máxima de Distribuição	Tendo em vista que a classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da classe são descritas nos documentos da oferta de cada emissão, conforme aplicável.

9.2. A Taxa Máxima Global e Taxa Global englobam tanto a remuneração devida ao Administrador ("Taxa de Administração") quanto a remuneração devida ao Gestor ("Taxa de Gestão") pela prestação de seus respectivos serviços. Os valores e demais condições aplicáveis à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão podem ser consultados, de forma individualizada e detalhada, por meio de sumário específico disponibilizado no site do Gestor.

9.3. As remunerações efetivas do Administrador e do Gestor serão calculadas em base mensal, de acordo com os percentuais referidos no Acordo Operacional sobre o valor do patrimônio líquido da classe, e serão pagas mensalmente no 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, aos respectivos prestadores de serviço, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas.

9.4. Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pelo Administrador e/ou pelo Gestor, sendo certo que a remuneração destes terceiros contratados, quando não estiverem autorizadas pela Resolução 175 e expressamente previstas como encargo do Fundo para serem deduzidas diretamente de seu patrimônio, serão deduzidas da Taxa Global. Sem prejuízo, em caso de contratação de formador de mercado que seja pessoa ligada ao Gestor, após a devida aprovação em assembleia de cotistas nos termos da Resolução 175 e deste Regulamento, a cobrança dos honorários da prestação de serviços desse formador de mercado não poderá implicar aumento de custos aos cotistas e a Taxa de Gestão do Gestor será reduzida em montante equivalente por ato do Administrador.

9.5. A remuneração do Consultor Imobiliário poderá ser paga diretamente pela classe ao Consultor Imobiliário ou por sociedades de propósito específico investidas pela classe, nos termos deste Regulamento e nos termos do contrato de consultoria imobiliária.

CAPÍTULO 10 – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

10.1 Por meio da assembleia especial de cotistas desta classe, os cotistas serão responsáveis por deliberar sobre as matérias específicas da referida classe de cotas, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores, e, privativamente, sobre:

(i) demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;

(ii) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial e/ou Consultor Imobiliário;

(iii) emissão de novas cotas, observado o disposto no CAPÍTULO 5 deste Anexo I;

(iv) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial ou transformação da classe;

(v) alteração do presente Anexo I;

(vi) dissolução e liquidação da Classe, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;

(vii) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;

(viii) pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;

(ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;

(x) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;

(xi) alteração do prazo de duração da classe de cotas;

(xii) alteração do mercado em que as cotas são admitidas a negociação;

(xiii) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, conforme disposto no CAPÍTULO 13 deste Anexo I; e

(xiv) alteração da Taxa Global.

10.2 A assembleia especial de cotistas por meio da qual a matéria indicada no alínea "(i)" do item for examinada e deliberada deverá ser realizada, anualmente, em até 120 (cento e vintre) dias após o término do exercício social. A referida assembleia somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contáveis auditadas relativas ao exercício encerrado.

10.3 Compete ao Administrador convocar a assembleia especial de cotistas, respeitados os seguintes prazos:

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

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

10.4 O Administrador e o Gestor poderão convocar assembleia especial de cotistas a qualquer momento.

10.5 A assembleia especial de cotistas poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no CAPÍTULO 11 deste Anexo I.

10.6 A convocação da assembleia especial de cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observado que da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia geral de cotistas e, ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados

10.7 A assembleia especial de cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

10.7.1 A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

10.7.2 O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em sede de assembleias especiais de cotistas:

(i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia especial de cotistas;

(ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e

(iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da classe sejam admitidas à negociação.

10.7.3 Sempre que a assembleia especial for convocada para eleger representante de cotistas, as informações de que trata o item acima incluirão:

(iii) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no item 11.2 abaixo; e

(iv) as informações exigidas no artigo 12.1 do Suplemento K da Resolução 175.

10.7.4 Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 3º do artigo 13 do Anexo Normativo III da Resolução 175, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos (i) a (iii) do item 10.7.2 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no § 4º do artigo 13 do Anexo Normativo III da Resolução 175, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

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

10.7.6 O pedido de que trata o item 10.7.5. acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária de cotistas.

10.7.7 Para fins das convocações das assembleias especiais de cotistas e dos percentuais previstos no item 10.8 deste Anexo I, serão considerados pelo Administrador os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia especial de cotistas.

10.8 Todas as decisões dos cotistas em sede assembleia especial de cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo I. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial de cotistas ("Maioria Simples").

10.8.1 Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (i) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) no mínimo metade das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas, as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (ii), (iv), (v), (vi), (ix), (xii) e (xiii) do item 10.1, acima.

10.8.2 Cabe ao Administrador informar, no âmbito do edital de convocação, qual será o percentual aplicável nas assembleias especiais de cotistas em que sejam tratadas as matérias sujeitas ao quórum qualificado.

10.9 Somente poderão votar na assembleia especial os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia.

10.10 Têm qualidade para comparecer à assembleia geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

10.10.1 O pedido de representação deverá: **(i)** conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; **(ii)** facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; e **(iii)** ser dirigido a todos os cotistas.

10.10.2 É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da classe, desde que sejam obedecidos os requisitos da alínea (i) do item 10.10.1. acima, bem como: **(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.

10.10.3 O Administrador deverá encaminhar, 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.

10.10.4 Fica vedado o Administrador exigir quaisquer outras justificativas para o pedido que trata o item 10.10.1 (i) cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas, (ii) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou a apresentação de quaisquer documentos não previstos nos itens acima.

10.10.5 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador em nome de cotistas devem ser arcados pela classe.

10.11 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) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;

(iv) o cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e

(v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

10.11.1 Não se aplica a vedação prevista no item 10.11 acima quando: **(i)** os únicos cotistas da classe forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (v); ou **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo administrador; e **(iii)** todos os subscritores de cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de cotas, estes podem votar na assembleia de cotistas que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

10.12 Este Anexo I pode ser alterado, independentemente de realização de assembleia geral de cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias a necessária comunicação aos cotistas.

CAPÍTULO 11 – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

11.1 A assembleia geral de cotistas pode eleger até 3 (três) representantes de cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

11.2 Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas pessoa natural ou jurídica que atenda, cumulativamente, aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:

(i) seja cotista da classe;

(ii) não exerça cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;

(iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros FII;

(v) não esteja em conflito de interesses com a classe; e

(vi) não esteja impedido por lei 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 tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

11.3 Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas da classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

11.4 A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na assembleia especial de cotistas e que, cumulativamente, representem, no mínimo: **(i)** 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou **(ii)** 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

11.5 A função de representante dos cotistas é indelegável.

11.6 Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do fundo e da classe, permitida a reeleição.

11.7 O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante dos cotistas, em, no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso vi do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

11.8 O representante de cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativos à sua função fiscalizadora.

11.9 Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175, ou tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que o Administrador proceda à divulgação nos termos do art. 61 da parte geral da Resolução 175 e do art. 38 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

11.10 O representante de cotistas deve comparecer às assembleias gerais de cotistas ou às assembleias especiais de cotistas, conforme o caso, e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

11.11 Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos nas assembleias gerais de cotistas ou nas assembleias especiais de cotistas, conforme o caso, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

11.12 O representante de cotistas tem os mesmos deveres do Administrador nos termos do artigo 39 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

11.13 O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse da classe de cotas.

11.14 Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

(i) fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

(ii) emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à deliberação dos cotistas reunidos em assembleias gerais de cotistas e em assembleias especiais de cotistas, conforme o caso, relativas à: **(a)** emissão de novas cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso VI do art. 29 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e **(b)** transformação, incorporação, fusão ou cisão;

(iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da classe, aos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas ou em assembleia especial de cotistas, conforme o caso, os erros, fraudes ou crimes de que tiver conhecimento e sugerir providências;

(iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da classe;

(v) examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;

(vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo: **(a)** descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; **(b)** indicação da quantidade de cotas de emissão da classe de cotas detida pelo representante de cotistas; **(c)** despesas incorridas no exercício de suas atividades; e **(d)** opinião sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia; e

(vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo e/ou da classe.

CAPÍTULO 12 – TRIBUTAÇÃO

12.1 O disposto neste Capítulo 12 foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e à classe, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

12.2 Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados na classe.

Tributação aplicável às operações da Carteira:	
I. Imposto de Renda na Fonte ("IRF"):	Como regra geral, os rendimentos auferidos pela Carteira da classe não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas. Para os investimentos realizados pela classe em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de emissão de FII admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei n.º 8.668. Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de emissão de FII por outros FII sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento). O IRF pago pela Carteira da classe poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pela classe no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.

	Por fim, nos termos da Lei n.º 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pela classe que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela classe poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, a classe estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos cotistas:

I. IRF:

Cotistas Residentes no Brasil:

Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pela classe a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica.

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pela classe, exclusivamente na hipótese de a classe, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela classe ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela classe.

O benefício não será concedido conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela classe ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela classe.

A classe terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pela classe, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Cotistas Não-Residentes (INR):	
Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país. Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("JTF"), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pela classe aos cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento). Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pela classe aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.	
Cobrança do IRF:	Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada da classe.
II. IOF:	
IOF/TVM:	O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia. Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso a classe esteja constituído e em funcionamento

	regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso a classe não esteja constituída ou não entre em funcionamento regular.
IOF/Câmbio:	As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pela classe relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

12.3 Os Prestadores de Serviços Essenciais não possuem meios de evitar os impactos de eventual desenquadramento tributário da classe e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável à classe, aos seus cotistas e/ou aos investimentos na classe de cotas, não sendo, portanto, responsáveis por esses impactos.

CAPÍTULO 13 – CONFLITO DE INTERESSES

13.1 As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

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

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

(iii) a 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) a contratação, pela classe, de pessoas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor para prestação de serviços para a classe, tais como (a) a distribuição das cotas; (b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador ou o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a Carteira da classe; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (d) formador de mercado para as cotas; e

(v) a aquisição, pela classe, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, ou pessoas a eles ligadas, de Ativos de Liquidez, de modo a atender as necessidades de liquidez da classe.

13.2 Consideram-se pessoas ligadas: (i) as sociedades controladoras ou sob controle do Administrador, do Gestor, e/ou do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) as sociedades 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 e/ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor, e/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 nos subitens (i) e (ii).

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

13.4 Os atos que caracterizem conflito de interesses, conforme o artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução 175, entre a classe e o Administrador, a classe e o Gestor e a classe e o Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia especial de cotistas.

13.5 A assembleia especial pode, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos cotistas.

CAPÍTULO 14 – DOS FATORES DE RISCO

14.1. Dentre os fatores de risco a que a classe de cotas está sujeita, os investimentos da classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a classe e para os cotistas.

14.2. O inteiro teor dos fatores de riscos e a métrica completa adotada pelo Gestor e pelo Administrador, descritos neste CAPÍTULO 14 deste Anexo I, podem ser consultados no link: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria, bem como no informe anual do Fundo, elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

14.2.1. Os fatores de risco ora descritos poderão sofrer alterações circunstanciais, e, portanto, poderão ser reavaliados no devido contexto, a exclusivo critério dos Prestadores de Serviços Essenciais. O Administrador esclarece que quaisquer mudanças no teor constante no link descrito acima serão devidamente informadas aos cotistas por meio do envio de fato relevante.

14.3. Não obstante o emprego, pelo Administrador e pelo Gestor, de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da política de investimento definida neste Anexo I, bem como das regras legais e regulamentares em vigor, a classe estará sujeita a outros fatores de risco que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, consequentemente, a cotistas.

14.4. São fatores de risco da classe:

I. **Liquidez Reduzida das Cotas**: O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na

venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM.

II. **Restrições ao Resgate de Cotas**: A classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, razão pela qual o resgate integral de suas cotas é permitido apenas (i) na sua liquidação que poderá ocorrer a qualquer momento, a critério do Gestor, ou (ii) em virtude de sua liquidação deliberada pela assembleia especial de cotistas nos termos do seu Regulamento. Dessa forma, não é admitido o resgate de cotas pelos cotistas, a qualquer momento. Caso os cotistas queiram desinvestir seus recursos da classe, será necessária a venda das suas cotas em mercado secundário, incorrendo os cotistas, nessa hipótese, no risco de "Liquidez Reduzida das Ccotas" descrito no item "I" acima.

III. **Risco de Fatores Macroeconômicos Relevantes**: A classe está sujeita, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devido pela classe ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador e o Gestor, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

IV. **Riscos Gerais**: A classe está sujeita, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

V. **Riscos do Prazo**: Os Ativos Imobiliários, objeto de investimento pela classe são aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade da classe é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos de Liquidez, que poderão ser objeto de investimento pela classe têm seu valor calculado através da marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos da classe visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido da classe pela quantidade de cotas emitidas até então.

Sendo assim, mesmo nas hipóteses de os ativos virem a não sofrer nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração da classe, as cotas da classe poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento na classe.

VI. **Risco de Mercado**: Sem prejuízo dos Riscos do Prazo citado acima, existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos da Carteira da classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para a precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros (Comitê de Política Monetária - COPOM), que sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos Alvo e dos Ativos de Liquidez, caso aplicável, que compõem a Carteira, o patrimônio líquido da classe pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos ativos integrantes da Carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da Carteira em Ativos Alvo de acordo com os Critérios de Concentração previsto neste Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da Carteira da classe. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigada a liquidar os Ativos Alvo e/ ou os

Ativos de Liquidez a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das cotas.

VII. Risco de Crédito: Consiste no risco de inadimplemento dos emissores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos Alvo que integram a Carteira da classe, ou pelas contrapartes das operações da classe assim como da insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos Alvo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

VIII. Risco Proveniente do Uso de Derivativos: A contratação pela classe de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá implicar em perdas patrimoniais à classe e impactar negativamente o valor das cotas.

IX. Risco Tributário: O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a classe ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei nº 9.779/99, existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

X. Cobrança dos Ativos Alvo e Possibilidade de Perda do Capital Investido. Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos Alvo integrantes da Carteira da classe e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos cotistas são de responsabilidade da classe, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia especial de cotistas. Consequentemente, conforme descrito neste Regulamento, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o capital investido.

XI. Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário: Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia especial de cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão da classe, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo, ou (iii) liquidação da classe. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderão afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade esperada pelos cotistas quando da realização do investimento na classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii", não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Alvo da classe será realizada de forma favorável aos cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas da classe.

XII. Risco de Amortização Antecipada das Cotas: As cotas da classe estão sujeitas a eventos de amortização antecipada total ou parcial, conforme previsto neste Regulamento. Na ocorrência de amortização antecipada das cotas, não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas da classe.

XIII. Risco Relativo à Concentração e Pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas da classe, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da classe e/ou dos cotistas minoritários.

XIV. Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Prospectos de Oferta das Cotas: Os prospectos contêm e/ou conterão, em suas datas, informações acerca da classe, do mercado imobiliário, dos Ativos Alvo que poderão

ser objeto de investimento pela classe, bem como perspectivas acerca do desempenho futuro da classe, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências lá indicadas.

XV. **Risco de Diluição da Participação do Cotista**: A classe pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os cotistas poderão ter as suas participações na classe diluídas.

XVI. **Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a serem tomadas pela Assembleia de Cotistas**: Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral e/ou especial de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por quórum qualificado dos cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação e na votação de tais assembleias. O atraso ou a impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode causar perdas indesejáveis à classe.

XVII. **Risco Jurídico**: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta classe considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de *stress* poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

XVIII. **Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos**: A realização de investimentos na classe expõe o investidor aos riscos a que a classe está sujeita, os quais poderão acarretar perdas para os cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto da classe, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Alvo, nos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

XIX. **Risco de Conflito de Interesses**: A Política de Investimento da classe estabelece que poderão ser adquiridos pela classe, Ativos Alvo cuja estruturação, distribuição emissão e/ou administração / gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Gestor e/ou administração / gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pelo Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário ou pessoa jurídica a este ligada. Ocorre que o Gestor, em conjunto com o Consultor Imobiliário, apresentará Ativos Alvo ao Administrador, que por sua vez deverá adquiri-los. Adicionalmente, o Administrador é responsável pela administração de outros fundos geridos pelo Gestor, bem como é responsável pela administração de fundos cuja distribuição das cotas foi realizada por empresas ligadas ao Gestor. Essas situações podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão do Gestor e o Consultor Imobiliário, por ser parte do grupo econômico do Gestor, pode não ser imparcial. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais à classe e impactar negativamente o valor das cotas.

XX. **Risco relativo ao Estudo De Viabilidade**: O estudo de viabilidade da classe foi elaborado pelo Gestor, que é o prestador de serviços do Fundo responsável pela análise e seleção dos Ativos Alvo que farão parte da Carteira da classe. O fato de tal estudo de viabilidade não ter sido elaborado por um terceiro independente pode ensejar em uma situação de conflito de interesses, aonde a opinião do Gestor pode não ser imparcial. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais à classe e impactar negativamente o valor das cotas.

XXI. **Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos**: Apesar de a classe ter sua carteira de investimentos composta pela totalidade ou pela fração ideal de imóveis, ou por direitos relacionados aos imóveis que compõe os Ativos Alvo, a propriedade de cotas não confere aos seus cotistas a propriedade sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe ou sobre fração ideal específica destes imóveis, tampouco dos Ativos Alvo investidos pela classe.

XXII. Risco das Contingências Ambientais: Eventuais contingências ambientais relacionadas aos imóveis investidos pela classe podem implicar em responsabilidades pecuniárias (e.g. indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) pelo originador dos direitos e, eventualmente, na rescisão dos contratos de compra e venda dos imóveis e na interrupção do fluxo de pagamento dos Ativos Imobiliários. Quaisquer dessas circunstâncias poderão afetar negativamente a rentabilidade da classe.

XXIII. Risco de Execução das Garantias atreladas aos CRI: O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas a tal operação. Vale ressaltar que em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de assessoria legal especializada, entre outros custos, que deverão ser suportados pela classe, na qualidade de investidora dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento na classe.

XXIV. Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, dos imóveis que compõem os Ativos Alvo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Em caso de desapropriação, não há como garantir que a classe receba do ente desapropriante o valor justo pelo Imóvel Alvo desapropriado, podendo causar perdas à classe e, consequentemente, aos cotistas.

XXV. Risco de sinistro: Em caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis Alvo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

XXVI. Riscos relativos às receitas e despesas projetadas dos Imóveis Alvo: As receitas e despesas dos Imóveis Alvo, apresentam riscos dos valores estimados não se concretizarem, em especial os valores referentes a: (a) depreciação do investimento; e (b) receita proveniente do valor do arrendamento/locação.

XXVII. Risco de desvalorização dos Imóveis. Como os recursos da classe podem ser aplicados em Imóveis Alvo, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar patrimônio da classe. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pela classe.

XXVIII. Risco de vacância. Tendo em vista que a classe pode investir em Imóveis Alvo exploração comercial dos respectivos imóveis, a rentabilidade da classe poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer dos imóveis que integram o seu patrimônio, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, as despesas e encargos da classe serão maiores enquanto perdurar a vacância de qualquer dos seus imóveis.

XXIX. Patrimônio Líquido Negativo da Classe. As aplicações da classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a classe e os cotistas. As estratégias de investimento da classe poderão fazer com que o patrimônio líquido da classe seja negativo, hipótese em que os cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos. É possível, portanto, que a classe não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações. Tendo em vista que a responsabilidade dos cotistas será limitada ao valor por eles subscrito, diante da possibilidade de o patrimônio líquido da classe se tornar negativo, o Administrador e o Gestor deverão adotar as medidas previstas neste Regulamento, observado, ainda, o disposto nos Artigos 122 a 125 da Parte Geral da Resolução 175. A adoção de tais medidas não necessariamente eliminará o risco de insolvência da

classe, podendo ocorrer a liquidação da classe ou se tornar necessário que o Administrador entre com pedido de declaração judicial de insolvência da classe.

XXX. <u>Responsabilidade do Cotista diante do Patrimônio Líquido Negativo da Classe.</u> A responsabilidade dos cotista está limitada ao valor por eles subscrito, nos termos do Artigo 1.368-D do Código Civil e na forma regulamentada pela Resolução 175. Nesse sentido, diante da hipótese de patrimônio líquido negativo da Classe, o Administrador deverá adotar as medidas previstas no CAPÍTULO 2 deste Anexo, observado o Capítulo XIII da Resolução CVM 175. Todavia, a adoção das referidas medidas não isentará o risco de solvência da classe, podendo ocorrer a liquidação da classe ou ocasionar a necessidade de o Administrador entrar com pedido de declaração judicial de insolvência da classe.

* * *

SUPLEMENTO I – Critérios de Elegibilidade

Sem prejuízo do cumprimento da Política de Investimento e do atendimento dos Critérios de Concentração previstos no Regulamento e na legislação aplicável, os Ativos Alvo a serem adquiridos pela classe deverão atender, no mínimo, aos Critérios de Elegibilidade por tipo de ativo elencados abaixo. A verificação destes critérios é de competência do Gestor

Critérios de Elegibilidade para o investimento em CRI

Os CRI poderão ser lastreados em direitos creditórios oriundos de quaisquer ramos de atividade ou negócio, inclusive de:

1. Contrato de compra e venda a prazo de imóveis, observado que os contratos de compra e venda a prazo de imóveis dos quais decorram os Direitos Creditórios Imobiliários deverão ser representados por (a) promessas de compra e venda de imóveis, (b) escrituras públicas de compra e venda com garantia real (tais como, alienação fiduciária ou hipoteca), ou (c) instrumentos particulares de compra e venda com alienação fiduciária ou hipoteca, que tenham como objeto, por exemplo, bens imóveis das seguintes modalidades:

   (i) Unidades residenciais concluídas ou em construção;

   (ii) Unidades comerciais ou de serviços concluídas ou em construção;

   (iii) Unidades logísticas ou industriais, concluídas ou em construção; ou

   (iv) Loteamentos, com infraestrutura concluída ou em execução.

2. Contratos de locação de imóveis típicos e atípicos, inclusive cessões de direito de uso de superfície;

   Os contratos de locação de imóveis, dos quais decorram os direitos creditórios imobiliários, deverão ter por objeto a locação, por exemplo, de:

   (i) Unidades comerciais ou de serviços concluídas ou em construção;

   (ii) Unidades logísticas ou industriais, concluídas ou em construção; ou

   (iii) Loteamentos, concluídos ou em execução.

3. Financiamento imobiliário destinado à compra e venda ou construção de imóveis.

   Os contratos de financiamento imobiliário destinados à construção deverão ter como garantia ao menos um dos seguintes itens: hipoteca, alienação fiduciária, cessão fiduciária dos recebíveis e/ou coobrigação do originador até a conclusão das referidas obras e obtenção de Habite-se, de TVO ou dos documentos comprobatórios de conclusão das obras.

   Poderão ainda ser requisitadas garantias adicionais dependendo da análise de risco de cada ativo, a depender do parecer do Gestor.

   Os CRI a serem cedidos à classe deverão:

   a. ser lastreados em créditos imobiliários que obrigatoriamente sejam de titularidade plena dos respectivos cedentes;

b. ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com regime fiduciário.

Os CRIs que apresentem valor do saldo devedor do crédito em relação ao valor de avaliação do imóvel (Loan To Value – LTV) maior que (a) 80% para imóveis residenciais e loteamentos e (b) 75% para imóveis comerciais, só poderão ser adquiridos pelo Fundo se possuírem coobrigação do cedente.

Concentração geográfica dos ativos lastro dos CRI em relação aos Ativos Alvo:

- Região Sudeste: 100%

- Região Sul: 100%

- Região Centro Oeste: 80%

- Região Nordeste: 80%

- Região Norte: 60%

Apesar de o benchmark utilizado pela classe estar atrelado à Nota do Tesouro Nacional, série C – NTN-C, poderão ser adquiridos pela classe ativos pré-fixados ou pós-fixados reajustados por outros índices, como índice de preços, CDI, TR, entre outros.

A classe, conforme recomendações feitas pelo Gestor, investirá de forma a prover diversificação de riscos, geografia, emissor, concentração, prazos, entre outros.

Em relação aos CRIs, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, deverão contar com regime fiduciário e deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.

Critérios de Elegibilidade para o investimento em LCI e LH

Devem ser emitidos por instituição financeira aprovada pelo Gestor.

Devem ser emitidos em total conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil aplicáveis;

As Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário deverão pertencer a fundos de investimento imobiliário devidamente constituídos, em funcionamento e devidamente sujeitos às normas emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM

Critérios de Elegibilidade para o investimento em Imóveis Alvo

Por força do artigo 8º da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pela classe serão automaticamente assumidos pela classe, quando da transferência da posse indireta dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

A comercialização dos Imóveis Alvo da classe será baseada em recomendação a ser elaborada pelo Gestor. A recomendação do Gestor deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas aquisições, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de compra, venda, locação,

arrendamento dos Imóveis Alvo, observados o objeto e a política de investimentos estabelecidos neste Regulamento.