INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DO NEOMALL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Por este instrumento particular ("Instrumento de Deliberação Conjunta"), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andares, Leblon, na cidade e estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-033, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Administradora"), devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, e a **XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA**., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, inscrita no CNPJ sob nº 16.789.525/0001-98, devidamente autorizada pela CVM à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013 ("Gestora" e, em conjunto com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais"), resolvem, conjuntamente:

(i) constituir um Fundo de Investimento Imobiliário, sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), que se denominará **NEOMALL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, assim como sua classe única de cotas ("Fundo" e "Classe Única"), cujo objetivo consistirá em proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade das cotas de suas respectivas titularidades, conforme detalhado na política de investimento prevista no regulamento constante do **Anexo I** deste Instrumento de Deliberação Conjunta ("Regulamento");

(ii) aprovar o Regulamento, nos exatos termos de conteúdo e forma do documento constante do **Anexo I** deste Instrumento de Deliberação Conjunta, em atenção ao disposto no art. 7º da parte geral da Resolução CVM 175, o qual inclui o anexo que disciplina as regras aplicáveis à Classe Única;

(iii) desempenhar as funções de prestadores de serviços essenciais, na qualidade de administradora fiduciária e de gestora de recursos, respectivamente, em observância aos deveres e responsabilidades previstos na Resolução CVM 175 e no Regulamento;

(iv) designar o Sr. **LIZANDRO ARNONI SOMMER**, brasileiro, casado, administrador, portador da carteira de identidade nº 23.855.140-4, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 279.902.288-07, com endereço comercial na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andares, Leblon, como diretor da Administradora responsável pelas operações do Fundo, para responder civil e criminalmente pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo, no âmbito das atribuições da Administradora;

(v) submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelas disposições da Resolução CVM 175 aplicáveis ao Fundo e à Classe Única;

(vi) aprovar a contratação, nos termos da Resolução CVM 175, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços em favor do Fundo e/ou da Classe Única:

(a) Auditor Independente: PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda., com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º andar, partes 1 e 6, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itaim Bibi, São Paulo - SP, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.562.112/0001-20, a ser contratada pela Administradora, em nome da Classe Única, para prestar serviços de auditoria independente, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade;

(b) Custodiante: 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, devidamente autorizada pela CVM à prestação dos serviços de custódia de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 7.204, expedido em 25 de abril de 2003, a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo e/ou da Classe Única, para prestar serviços de custódia de valores mobiliários integrantes de sua carteira, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade;

(c) Escriturador: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, 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, devidamente autorizada pela CVM à prestação dos serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.696, expedido em 22 de março de 2006, a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo e/ou da Classe Única, para prestar serviços de escrituração de cotas, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade; e

(d) Distribuidor: a Administradora poderá atuar como distribuidor das cotas do Fundo ou contratar terceiros devidamente habilitados, observadas as regras e restrições vigentes;

(vii) aprovar a incorporação da parcela cindida representativa de 83,05% do patrimônio do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA II**, inscrito no CNPJ sob o nº 48.969.543/0001-48 ("Fundo Cindido"), correspondente aos ativos indicados no **Anexo II** do presente Instrumento de Deliberação Conjunta ("Parcela Cindida"), a ocorrer em até 15 (quinze) dias contados da presente data ("Incorporação"), em razão de cisão do Fundo Cindido a ser aprovada em assembleia geral de cotistas do Fundo Cindido que deliberará sobre a matéria, a qual implicará a transferência de titularidade e sub-rogação do Fundo nos ativos, passivos, bens e direitos que compõem a Parcela Cindida do Fundo Cindido, de modo que a Parcela Cindida será utilizada por cotista retirante do Fundo Cindido para integralização das cotas emitidas pelo Fundo; e

(viii) aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo, ao preço de emissão de R$ 1,00 por cota ("Preço de Emissão"), que serão integralmente atribuídas ao cotista retirante do Fundo Cindido, em quantidade equivalente à razão do valor total da Parcela Cindida a ser vertida para o Fundo, na data da Incorporação, pelo Preço de Emissão.

Em atenção ao Art.10, II da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que o Regulamento do Fundo está plenamente aderente à legislação vigente.

Fica desde já estabelecido, na forma da regulamentação aplicável, que o Fundo e a Classe Única terão seu número de CNPJ atribuído pela Comissão de Valores Mobiliários quando de seu registro na página mundial de computadores da autarquia. O número estará disponível na ficha de cadastro do Fundo e da Classe Única disponível ao público no sistema SGF da CVM.

Estando assim firmado este Instrumento de Deliberação Conjunta, de forma eletrônica, vai o presente assinado em 1 (uma) via.

Rio de Janeiro, 03 de outubro de 2024.

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

DocuSigned by:
Chrystiane Magna Ferreira Domingos
25B61FF4016436...

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA
Gestora

ANEXO I

Regulamento do Fundo e Anexo Descritivo da Classe Única

ANEXO II
Composição da Parcela Cindida

1. Matrícula nº 113.543 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André – SP	
Descrição	Fração ideal de 50,17% (cinquenta vírgula dezessete por cento) de um terreno medindo 72,00m de frente para a Avenida Industrial; por 12,50m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 900m², confrontando de ambos os lados e fundos com parte do mesmo lote, conforme melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 113.543 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André.
Titularidade e Forma de Aquisição	**BANCO GENIAL S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, localizado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907 (parte), Botafogo, CEP 22.250-040, na qualidade de administrador e proprietário fiduciário dos ativos que compõem o patrimônio do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA II**, inscrito no CNPJ sob o nº 48.969.543/0001-48, tendo sido adquirido por força da cisão parcial de 60,41% do imóvel, por escritura de 29 de dezembro de 2.022 do 30º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, em favor do Banco Genial S/A, inscrito no CNPJ nº 45.246.410/0001-55, conforme Av.3/113.543.
Valor	R$ 4.839.758,71

2. Matrícula nº 113.544 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André – SP	
Descrição	Fração ideal de 50,17% (cinquenta vírgula dezessete por cento) dos prédios nºs 600 e 700 da Avenida Industrial, abrangendo uma área construída de 87.700,00m², sendo 52.588,90m² denominado Shopping Center, 8.085,65m² denominado edifício administrativo e 27.025,45m² denominado prédio comercial, e seu respectivo terreno medindo pela frente 25,73m, mais 64,44m para a Rua Itambé; desse ponto deflete à direita e segue pela curva de concordância entre a Rua Itambé e a Avenida Industrial numa distância de 19,67m; desse ponto deflete à esquerda e segue numa distância de 8,40m; desse ponto deflete em curva à esquerda e segue numa distância de 116,67m; desse ponto segue em linha reta numa distância de 17,18m; desse ponto segue em

	curva a direita e segue numa distância de 106,74m; desse ponto segue em linha reta numa distância de 51,72m; desse ponto deflete em curva à esquerda e segue numa distância de 13,77m; desse ponto segue em linha reta numa distância de 61,66m; desse ponto deflete a direita e segue numa distância de 9,02m; desse ponto deflete à esquerda e segue numa distância de 6,32m; desse ponto deflete novamente à esquerda e segue numa distância de 4,38m; desse ponto deflete à direita e segue numa distância de 90,73m; desse ponto deflete à esquerda em curva a direita numa distância de 12,84m; desse ponto segue em linha reta numa distância de 4,06m; desse ponto segue em linha reta numa distância de 89,134m; confinando nestes segmentos com a Avenida Industrial; desse ponto deflete à direita e segue numa distância de 12,50m; desse ponto deflete à esquerda e segue numa distância de 72,00m; desse ponto deflete à esquerda e segue numa distância de 12,50m, confrontando nestes segmentos com a área remanescente; desse ponto deflete à direita e segue numa distância de 80,20m, confrontando com a Avenida Industrial; desse ponto deflete à direita e segue numa distância de 214,136m, confrontando com prédio nº 780 da Avenida Industrial; desse ponto deflete à direita e segue numa distância de 731,912m, confrontando com o prédio nº 16 da Rua Itambé, propriedade da Estrada de Ferro Santos à Jundiaí, encerrando seu perímetro a área de 137.229,75m², conforme melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 113.544 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André.
Titularidade e Forma de Aquisição	**BANCO GENIAL S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, localizado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907 (parte), Botafogo, CEP 22.250-040, na qualidade de administrador e proprietário fiduciário dos ativos que compõem o patrimônio do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA II**, inscrito no CNPJ sob o nº 48.969.543/0001-48, tendo sido adquirido por força da cisão parcial de 60,41% do imóvel, por escritura de 29 de dezembro de 2.022 do 30º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, em favor do Banco Genial S/A, inscrito no CNPJ nº 45.246.410/0001-55, conforme Av.5/113.544.
Valor	R$ 737.954.307,99

3. Matrícula nº 43.404 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André – SP	
Descrição	Fração ideal de 51% (cinquenta e um por cento) da sub-estação de 88 KVA e respectiva casa de controle e baterias, sob nº813 da Avenida Industrial e seu respectivo terreno com uma área de 9.300,00m² (nove mil e trezentos metros quadrados), que assim se descreve e confronta: Começa no ponto "A", assinalado na planta, situado na interseção do atual alinhamento da Av. Industrial com o alinhamento da Rua Padre Vieira; deste ponto segue pelo alinhamento da Rua Padre Vieira, na distância de 93m (noventa e três metros) até o ponto "B", assinalado na planta, situado no alinhamento da Rua Padre Vieira; deste ponto deflete à direita formando ângulo de 90º e segue por este alinhamento na distância de 100,00m (cem metros) até o ponto "C", assinalado na planta, confrontando com a Prefeitura Municipal de Santo André; deste ponto deflete à direita e segue formando ângulo de 90º (noventa graus) na distância de 93,00m (noventa e três metros), até o ponto "D", confrontando com a Prefeitura Municipal de Santo André e área remanescente da General Eletric do Brasil S/A; deste ponto deflete à direita e segue formando ângulo de 90º (noventa graus) na distância de 100m (cem metros), confrontando com o atual alinhamento na Avenida Industrial até o ponto "A" assinado na planta, onde teve início esta descrição., conforme melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 43.404 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André.
Titularidade e Forma de Aquisição	**BANCO GENIAL S.A.**, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, localizado na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, sala 907 (parte), Botafogo, CEP 22.250-040, na qualidade de administrador e proprietário fiduciário dos ativos que compõem o patrimônio do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GRAND PLAZA II**, inscrito no CNPJ sob o nº 48.969.543/0001-48, tendo sido adquirido por força da cisão parcial de 61,41% do imóvel, por escritura de 29 de dezembro de 2.022 do 30º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, em favor do Banco Genial S/A, inscrito no CNPJ nº 45.246.410/0001-55, conforme Av.9/43.404.
Valor	R$ 50.010.839,95

- 83,05% (oitenta e três vírgula zero cinco por cento) dos recursos detidos em caixa ou equivalentes de caixa pelo Fundo Cindido gerados após a aquisição de cotas do Fundo Cindido pelo XP Malls Fundo de Investimento Imobiliário – FII, inscrito no CNPJ sob o nº 28.757.546/0001-00; e

- 83,05% (oitenta e três vírgula zero cinco por cento) dos créditos e recebíveis do Fundo Cindido decorrentes da exploração econômica do Shopping Center Grand Plaza ou dos imóveis de matrículas nº 43.404, 113.543 e 113.544 registrados junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André.

securities services

Categoria / Tipo:
FII

REGULAMENTO DO

NEOMALL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO		
Prazo de Duração:	**Classes:**	**Término | Exercício Social:**
Indeterminado	Classe Única	Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil do mês de junho

A. PRESTADORES DE SERVIÇO

Prestadores de Serviço Essenciais	
Gestora	**Administradora**
XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA. **Ato Declaratório**: 12.794, de 21 de janeiro de 2013 **CNPJ**: 16.789.525/0001-98	**XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.** **Ato Declaratório**: 10.460, de 26 de junho de 2009 **CNPJ**: 02.332.886/0001-04

Outros	
Custódia	**Distribuição**
BANCO BTG PACTUAL S.A. **Ato Declaratório**: 7.204, de 25 de abril de 2003 **CNPJ**: 30.306.294/0001-45	Instituições contratadas conforme lista disponível no site da Gestora.

B. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

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

C. SUPERVISÃO E GERENCIAMENTO DE RISCOS

Av. Ataulfo de Paiva nº 153 | 5º e 8º andares | Leblon | Rio de Janeiro | CEP 22440-033
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

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

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

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

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

D. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

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

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

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

E. ENCARGOS DO FUNDO

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

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

(ii) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na regulamentação vigente;

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

(iv) honorários e despesas do Auditor Independente;

(v) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;

Av. Ataulfo de Paiva nº 153 | 5º e 8º andares | Leblon | Rio de Janeiro | CEP 22440-033
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

(vi) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;

(vii) honorários de advogado e custas e despesas processuais correlatas que sejam incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo ou da classe de Cotas, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

(viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;

(ix) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;

(x) despesas com a realização de Assembleia de Cotistas;

(xi) despesas inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo ou da classe de Cotas;

(xii) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;

(xiii) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;

(xiv) despesas inerentes à distribuição primária de Cotas e despesas inerentes à admissão das Cotas a negociação em mercado organizado, conforme aplicável;

(xv) taxas de administração e de gestão;

(xvi) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no art. 99 da Resolução CVM 175;

(xvii) taxa máxima de distribuição;

(xviii) honorários e despesas relacionados aos serviços de consultoria especializada, empresa especializada e formação de mercado, se houver, de que trata o art. 27, incisos II a IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(xix) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da classe de Cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;

(xx) despesas decorrentes da contratação de agência de classificação de risco de crédito;

(xxi) taxa de performance, se houver; e

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

(xxiii) taxa máxima de custódia;

(xxiv) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis;

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

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

II. Não estão incluídas neste rol quaisquer consultas preventivas relacionadas às operações do Fundo ou de sua classe de Cotas. Todas as despesas eventualmente atribuídas ao Fundo ou à sua classe de Cotas com consultores jurídicos deverão ser previamente avaliadas e, conforme o caso, aprovadas pela Administradora.

III. Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, inclusive a eventual remuneração dos membros do conselho ou comitê do Fundo, quando constituídos por iniciativa de Prestador de Serviço Essencial.

F. ASSEMBLEIA DE COTISTAS

I. Competência privativa: Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre as seguintes matérias, comuns ao Fundo e à sua classe de Cotas:

(i) as demonstrações contábeis em, no mínimo, 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas, contendo relatório do Auditor Independente;

(ii) a substituição de Prestador de Serviço Essencial;

(iii) a emissão de novas Cotas;

(iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou de sua classe de Cotas; e

(v) a alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no art. 52 da Resolução CVM 175;

(vi) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, no caso de classe com responsabilidade limitada dos Cotistas;

(vii) o pedido de declaração judicial de insolvência da classe de Cotas, no caso de classe com responsabilidade limitada dos Cotistas;

(viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;

(ix) eleição e destituição de até 1 (um) representante dos Cotistas, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(x) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses entre a classe de Cotas e a Administradora, a Gestora ou o consultor especializado;

(xi) alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e à taxa de gestão; e

(xii) contratação da Administradora, da Gestora, de consultor especializado ou de respectivas partes relacionadas para o exercício de função de formador de mercado, se for o caso.

I.1. A alteração do(s) mercado(s) em que as Cotas sejam admitidas à negociação não depende de aprovação da Assembleia de Cotistas, conforme disposto no art. 12, I, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, podendo ser determinada pelo Gestor, isoladamente, a qualquer tempo durante o prazo de duração do Fundo

II. Convocação: As Assembleias de Cotistas serão convocadas com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência da data de sua realização.

II.1. A convocação será realizada mediante o envio, a cada Cotista, de correspondência eletrônica, e disponibilizada na página da Administradora e da Gestora na rede mundial de computadores, contendo a data, a hora e o local em que será realizada a Assembleia de Cotistas e a página da rede mundial de computadores

em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à eventual proposta submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas.

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

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

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

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

IV.2. A deliberação relativa exclusivamente à eleição de representante de cotistas depende da aprovação da maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo, (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

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

IV.4. Os Cotistas poderão votar por meio de envio de comunicação eletrônica, mediante meio eletrônico a ser disponibilizado pela Administradora, sempre que a Administradora permitir tal faculdade, desde que os votos sejam recebidos até a véspera da data de realização da Assembleia de Cotistas, para fins de cômputo.

IV.5. Caso a Assembleia de Cotistas seja realizada por meio de consulta formal, os Cotistas deverão se manifestar, por meio eletrônico, no prazo definido na consulta formal, desde que respeitado o prazo mínimo da regulamentação em vigor.

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

V.1. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: (i) o prestador de serviço, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua classe de Cotas; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

V.2. A vedação prevista no item V.1. não se aplica quando estas pessoas forem os únicos cotistas do Fundo, da classe ou da subclasse, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

G. FATORES DE RISCO GERAIS

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

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

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

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

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

VI. Cabe ao Cotista o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos no Fundo com os demais investimentos de sua carteira própria ou mantidos em outros fundos que não estejam sob administração da Administradora. A Administradora e/ou a Gestora não são responsáveis pela observância de quaisquer outros limites, condições ou restrições que não os expressamente estabelecidos neste Regulamento. As vedações previstas no Fundo se aplicam exclusivamente à carteira do próprio Fundo, e não indiretamente à carteira dos fundos investidos.

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

VII. Os fatores de risco e principais pontos de atenção da classe de Cotas encontram-se detalhados no Anexo I ao presente Regulamento.

H. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

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

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

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

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

por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iv) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

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

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

VI. A Administradora e a Gestora não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a esses.

I. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

I. Serviço de Atendimento ao Cotista

Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do Serviço de Atendimento ao Cotista: ri@xpasset.com.br.

II. Foro para solução de conflitos

Foro Central da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

III. Política de voto do Gestor

A Gestora não se obriga a exercer o direito de voto em assembleias de fundos de investimento e/ou companhias nos quais o Fundo tenha participação. No entanto, a Gestora adota política de exercício de direito de voto em assembleias ("Política de Voto") e poderá exercer tal direito caso entenda conveniente e/ou relevante, conforme os princípios gerais, o processo decisório e as matérias relevantes obrigatórias previstas na Política de Voto, a qual se encontra disponível no site da Gestora.

A Política de Voto orienta as decisões da Gestora em assembleias de detentores de títulos e/ou valores mobiliários que confiram aos seus titulares o direito de voto, na hipótese de comparecimento e de efetivo exercício de direito de voto.

IV. Anexos

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

* * * * *

Anexo I		
Classe Única de Cotas do Neomall Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe")		
Público-alvo:	**Condomínio:**	**Prazo:**
Investidor Qualificado	Fechado	Indeterminado
Responsabilidade dos Cotistas:	**Classe:**	**Término | Exercício Social:**
Ilimitada	Única	Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil do mês de junho

A. Objeto da Classe e Política de Investimento

I. Objetivo: A Classe tem por objetivo gerar ganho de capital e a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de quaisquer dos títulos, valores mobiliários e outros ativos previstos no art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 ("Ativos Imobiliários").

II. A Classe poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

III. A Classe adquirirá imóveis localizados em todo o território brasileiro.

IV. A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários deverá ser aplicada em **(i)** ativos de renda fixa e/ou **(ii)** derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe, nos termos previstos nas disposições regulatórias aplicáveis.

V. A Classe buscará] aplicar seus recursos preponderantemente, direta ou indiretamente, em imóveis ou direitos reais sobre imóveis relacionados a empreendimentos e projetos imobiliários consistentes de *shopping centers* e/ou correlatos, tais como *strip Malls*, *outlet centers*, *power centers*, incluindo projetos de *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento.

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

VII. Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia de Cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviço, nos termos deste Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis, caberão à Gestora, no exercício de sua atividade profissional de gestão, as decisões sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe em Ativos Imobiliários e demais ativos elegíveis à composição de sua carteira, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à Política de Investimentos estabelecida por meio deste Regulamento.

VIII. A Gestora é responsável pela utilização de ativos da Classe Única na prestação de fiança, aval ou qualquer outra forma de retenção de risco, em relação a operações relacionadas à carteira de ativos da Classe. Enquanto a Classe tiver apenas um cotista, ademais, a Gestora poderá, em nome da Classe, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se, bem como constituir ônus reais sobre ativos da Classe, para garantir obrigações assumidas pelo cotista da Classe.

B. Cotas

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

I.1. No âmbito da 1ª emissão de Cotas, serão emitidas até 7.000.000 (sete milhões) de Cotas de série única, com valor de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota, totalizando até R$ 700.000.000,00 (setecentos milhões de reais).

I.2. Os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, bem como sobre seus respectivos termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição, por meio de Assembleia de Cotistas convocada para esse fim.

I.3.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas por deliberação dos Cotistas, nos termos do item I.3 acima, o preço de emissão de novas Cotas também deverá ser deliberado pelos Cotistas no âmbito da respectiva Assembleia de Cotistas.

II. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas da Classe por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, exceto por empreendedor, incorporador, construtor ou loteador do solo, os quais não poderão adquirir Cotas da Classe.

C. Distribuição de Rendimentos

I. A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes.

II. Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre até o dia 25 (vinte e cinco) do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fund pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo do dia 25 (vinte e cinco) dos meses de fevereiro e agosto após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

III. Farão jus aos rendimentos de que trata o item II acima os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados nas contas de depósito mantidas pelo Custodiante no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição do rendimento.

IV. Entende-se por lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos que integram a carteira da Classe, excluídos os custos relacionados, os encargos da Classe, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas à realização dos ativos que integram a carteira da Classe e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.

V. A Administradora poderá, ainda, formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados da Classe, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

D. Taxas e outros Encargos

Taxa de Administração	Taxa de Gestão

0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe. Independentemente do percentual acima indicado, a Administradora sempre fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 10.000,00 (dez mil reais), ainda que a Taxa de Administração calculada nos termos desta seção não alcance tal valor. A Administradora também fará jus à remuneração de taxa de administração inicial no valor de R$ 10.000,00 (dez mil reais), pagos uma única vez quando do início do fundo.	Não será devida, à Gestora, remuneração por seus serviços de gestão de recursos ao Fundo e à Classe.

Taxa de Performance
Não há.

Taxa Máxima de Distribuição:	**Taxa Máxima de Controladoria e Custódia**
Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos da regulamentação aplicável. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM 160.	R$ 30.000,00 (trinta mil reais) por mês, atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("IGP-M"), em janeiro de cada ano. O presente valor, a ser arcado pela Classe, não está incluído na Taxa de Administração.

Taxa de Escrituração
0,05% a.a. (cinco centésimos por cento) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe, respeitado o mínimo mensal de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("IGP-M"), em janeiro de cada ano, a ser paga apenas a partir do mês subsequente a eventual listagem ou admissão à negociação das cotas da Classe em ambiente de mercado organizado. O presente valor, a ser arcado pela Classe, não está incluído na Taxa de Administração.

FORMA DE CÁLCULO E DISPOSIÇÕES SOBRE OS ENCARGOS
I. A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão, a Taxa Máxima de Custódia e, se aplicável, a Taxa de Escrituração serão calculadas linearmente e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e serão pagas por esta Classe, mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente. **II.** A Classe não possui taxa de performance ou ingresso. **III.** As taxas acima especificadas serão calculadas na forma descrita nas Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, bem como neste item B deste anexo, e os valores mínimos serão atualizados anualmente pela variação positiva do IGP-M verificada nos 12 meses anteriores a cada data de atualização. **IV.** A Administradora fará jus, ainda, a título de taxa de estruturação, de uma remuneração em parcela única de R$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser paga após o fundo se tornar operacional.

V. O Fundo deverá contratar empresa de contabilidade para fins de assinatura de demonstrações contábeis do Fundo e/ou da Classe, bem como para revisar as notas fiscais de seus prestadores de serviços, sendo os custos envolvidos em tal contratação um encargo da Classe.

VI. Outros Encargos: O Fundo e a Classe poderão incorrer em outras despesas, conforme descritas na seção de Encargos das Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, sempre nos termos da regulamentação em vigor.

E. Regras de Movimentação

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

I.1. A transferência de titularidade das cotas do Fundo fica condicionada à verificação, pela Administradora ou pelo(s) distribuidor(es) contratado(s), conforme o caso, da adequação do investidor à condição de investidor profissional, bem como do atendimento das demais formalidades estabelecidas neste Regulamento e na regulamentação vigente.

II. Intervalo para atualização do valor da Cota: Mensalmente.

F. Aplicação, Amortização e Resgate

I. Amortização: A Classe poderá realizar amortização de cotas por decisão da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe, sem redução do número de Cotas emitidas.

I.1. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor de fechamento da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

I.2. As amortizações acima referidas serão realizadas, no máximo, uma única vez a cada período de 12 (doze) meses.

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

II.1. Para pagamento do resgate, será utilizada o valor de fechamento da Cota no último Dia Útil de existência da Classe e/ou do Fundo.

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

IV. Contratação de Empréstimos: A Gestora está autorizada a contrair empréstimos em nome da Classe para fazer frente ao inadimplemento de Cotistas que deixem de integralizar as Cotas que subscreveram, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromisso de investimento previamente assumido pela Classe para garantir a continuidade de suas operações.

V. Liquidação compulsória: A liquidação compulsória deve ser realizada de forma equânime, simultânea e proporcional entre todos os Cotistas da mesma Classe. A Administradora poderá realizar a liquidação compulsória de Cotas, com a consequente liquidação antecipada da Classe e do Fundo, caso a Classe mantenha,

a qualquer tempo, patrimônio líquido diário inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos a contar do início de suas atividades.

VI. Regras para Utilização de Bens e Direitos na Integralização de Cotas.

VI.1. É admitida a utilização de Ativos Imobiliários na integralização do valor das Cotas.**VI.2.** O valor atribuído aos Ativos Imobiliários utilizados na integralização do valor das Cotas deverá ser aprovado em Assembleia de Cotistas, ficando dispensada a elaboração de laudo de avaliação, nos termos do art. 45 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

VI.2. A integralização do valor das Cotas em Ativos Imobiliários deverá ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses, a contar da data de subscrição.

VII. Regras para Utilização de Ativos Financeiros na Integralização e Resgate de Cotas: É admitida a utilização de ativos financeiros na integralização do valor das Cotas e no pagamento do resgate de Cotas, observada a legislação, obrigações fiscais e a regulamentação em vigor para tal finalidade e, ainda, observados os seguintes critérios: **(i)** os ativos financeiros utilizados pelo Cotista na integralização das Cotas devem ser previamente aprovados pela Gestora e compatíveis com a Política de Investimento da Classe; **(ii)** a integralização das Cotas deve ser realizada por meio da alienação, pelo Cotista, dos ativos financeiros à Classe, em valor correspondente ao integralizado, calculado pelo preço de mercado na data da integralização; e **(iii)** o resgate das Cotas seja realizado mediante o recebimento, pelo Cotista, de ativos financeiros integrantes da carteira de titularidade da Classe, em valor correspondente ao resgatado, pelo preço de mercado na data da conversão das Cotas.

G. Responsabilidade dos Cotistas

A responsabilidade dos Cotistas da Classe está limitada ao valor das Cotas por eles subscritas, nos termos da Lei n° 8.668/1993 e da Resolução CVM 175.

H. Comitê de Investimento

A Classe não possuirá comitê de investimento.

I. Patrimônio Líquido Negativo da Classe

A Administradora verificará se o patrimônio líquido da Classe está negativo nos seguintes eventos: (i) chamadas de margem de garantias por operações de derivativos e empréstimos tomadores realizadas em bolsa de valores e/ou balcão; (ii) exercícios de opções de compra e de venda caso a Classe figure na ponta vendedora; (iii) eventos de default em ativos de crédito que porventura a Classe tenha em carteira, e; (iv) outros eventos que a Administradora identifique e que possam gerar impacto significativo no patrimônio líquido da Classe. Caso a Administradora verifique que o patrimônio líquido da Classe está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe ou da declaração judicial de insolvência da Classe, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175.

J. Liquidação e Encerramento

I. Liquidação Antecipada. Após 90 (noventa) dias do início de atividades, caso mantenha, a qualquer tempo, patrimônio líquido diário inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos, esta Classe deverá ser imediatamente liquidada ou incorporada a outro fundo de investimento ou classe de Cotas pela Administradora.

II. Liquidação por Deliberação da Assembleia de Cotistas. Na hipótese de liquidação desta Classe por deliberação da Assembleia de Cotistas, a Administradora deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, no prazo eventualmente definido na Assembleia de Cotistas, a qual deliberará sobre (i) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais no qual deve constar uma estimativa acerca da forma e cronograma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas; e (ii) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia de Cotistas.

III. Encerramento. Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento desta Classe e do Fundo, conforme aplicável, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas.

K. Comunicações

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

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

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

IV. As informações periódicas e eventuais da Classe serão disponibilizadas no site da Administradora, no endereço: https://www.xpi.com.br.

L. Fatores de Risco da Classe

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe e, portanto, os seus investimentos e aplicações, conforme descritos abaixo, destacando-se que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, riscos de crédito, riscos sistêmicos, condições adversas de liquidez e riscos de negociação atípica nos mercados de atuação, dentre outros riscos (concretos ou potenciais), não havendo qualquer garantia de que a possibilidade de perdas para a Classe e para o Cotista possam ser eliminadas ou mesmo mitigadas.

A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes à Classe, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no mercado brasileiro em geral. Os negócios, a situação financeira ou os resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem

prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora ou da Gestora ou, ainda, que neste momento sejam julgados de menor relevância em relação aos expressamente citados a seguir:

- Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

(i) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização:
A Classe desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeita, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar, dentre outros, na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras e os resultados operacionais da Classe, bem como a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar nos resultados da Classe. Como exemplo, algumas potenciais consequências dos riscos em comento são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis, aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou, ainda, reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito, tanto para incorporadora, quando a Classe utilizasse deste expediente, quanto para potenciais compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação, que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos potenciais compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional, que poderiam reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os potenciais compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

(ii) Riscos de mercado:
Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, que afetem preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos da Classe, dentre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas, podendo resultar em perdas para os Cotistas.

- Riscos da Classe:

(iii) Riscos de não realização do investimento:
Não há garantias de que os investimentos pretendidos pela Classe estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar na não realização de investimentos em Ativos Imobiliários ou na realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pela Classe. Considerando os custos inerentes ao funcionamento e à manutenção da Classe, dentre os quais, exemplificativamente, a remuneração dos prestadores de serviço contratados, o cenário acima descrito poderá afetar negativamente os resultados da carteira da Classe e o valor das Cotas.

(iv) Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos:
Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força legal e regulatória, como condomínios fechados, não sendo

admitido resgate das Cotas, salvo nas hipóteses excepcionais descritas neste Regulamento. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos integrantes do patrimônio da Classe podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nessas condições, a Administradora e/ou a Gestora poderão enfrentar dificuldade de liquidar ou de negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez dos ativos que integram o seu patrimônio. Adicionalmente, a variação negativa no valor de tais ativos poderá impactar o patrimônio líquido da Classe. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia de Cotistas poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que a amortização ou o resgate das Cotas poderão ser realizados mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nessas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos.

(v) Riscos atrelados aos ativos investidos:
A despeito do exercício regular de suas atribuições, pode não ser possível para os prestadores de serviço da Classe identificarem falhas que ocorram na administração ou na gestão dos ativos investidos, o que poderá afetar adversamente o valor e a rentabilidade das Cotas.

(vi) Riscos de crédito:
Os ativos financeiros integrantes da carteira da Classe podem estar sujeitos à capacidade de seus respectivos devedores de honrar os compromissos de pagamento de juros e/ou de principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos referidos ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos em questão. A Classe poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome da Classe. Na hipótese de falta de capacidade ou de falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira da Classe, a Classe poderá sofrer perdas, podendo, inclusive, incorrer em custos para conseguir recuperar os créditos de que seja titular.

(vii) Risco de Liquidez:
As cotas de emissão de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário e suas respectivas classes são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda das Cotas de suas titularidades no mercado secundário, mesmo que se admita a sua negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado, sendo que devem ser observadas, ainda, restrições regulatórias para a negociação de Cotas em determinados casos. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

(viii) Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários:
A propriedade das Cotas da Classe não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os ativos por ela detidos. Nessa situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio da Classe.

(ix) Risco de concentração da carteira da Classe:
A Classe destinará os recursos captados à aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o seu patrimônio, de acordo com a sua política de investimentos, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões de Cotas, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que a Classe possa adquirir outros Ativos Imobiliários, a critério da Gestora. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários, a Classe poderá adquirir, inicialmente, Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe em um conjunto reduzido de ativos, sendo que a Classe poderá, ainda, deter um único ativo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados da Classe dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

(x) Risco relativo à concentração e pulverização:
Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial de Cotas de uma determinada emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando a ser titular de uma posição expressivamente concentrada, o que poderá fragilizar a posição de eventuais Cotistas minoritários. Nessa 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.

(xi) Risco de diluição da participação do Cotista:
A Classe poderá captar recursos adicionais, no futuro, por meio de novas emissões de Cotas, seja por necessidade de capital, seja para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões de Cotas, os atuais Cotistas poderão ter suas respectivas participações no patrimônio da Classe diluídas.

(xii) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia de Cotistas:
Determinadas matérias a serem objeto de deliberação pela Assembleia de Cotistas somente poderão ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis e deste Regulamento. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários e suas respectivas classes de Cotas tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias cuja aprovação dependa de obtenção de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação em virtude da ausência de quórum na instalação, quando aplicável, ou na votação propriamente dita pelos Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada da Classe.

(xiii) Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores:
É possível que a Classe não possua recursos financeiros em caixa que sejam suficientes à realização da distribuição de rendimentos aos investidores por conta de uma série de fatores, a exemplo dos citados a seguir, sem limitação: (i) o fato de os empreendimentos imobiliários que eventualmente venham a compor a carteira da Classe, de forma direta ou indireta, estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários que integrem a carteira de ativos da Classe; ou (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas pela Classe, tendo em vista os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos potenciais compradores dos referidos empreendimentos.

(xiv) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação:
Não obstante o indicado na seção H ("Tributação Aplicável") do Regulamento do Fundo, e considerando que as Cotas são ou poderão vir a ser negociadas livremente no mercado secundário, não existe qualquer garantia de que o Fundo terá e permanecerá tendo, no mínimo, 100 (cem) Cotistas. A existência de menos de 100 (cem)

Cotistas impossibilitará que o Fundo e os Cotistas possam auferir os benefícios tributários indicados no Regulamento. Ainda, embora essa e as demais regras tributárias descritas no Regulamento estejam vigentes nesta data, existe o risco de que eventual reforma tributária ocorra a qualquer momento. O risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou, ainda, de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos, bem como a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(xv) Risco regulatório:
Eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou das leis aplicáveis ao Fundo, à Classe e/ou aos Cotistas, tanto pela CVM quanto por reguladores específicos a cada segmento de investidores (Previc, Susep, Ministério da Seguridade Social, dentre outros), incluindo, mas não se limitando a, aquelas referentes a tributos e às regras e às condições de investimento, podem causar um efeito adverso relevante ao Fundo, à Classe e aos Cotistas, como, por exemplo, eventual impacto na precificação dos ativos financeiros e/ou na performance das posições financeiras que integram o patrimônio da Classe, bem como a necessidade de a Classe se desfazer de ativos financeiros que de outra forma permaneceriam integrando a sua carteira.

(xvi) Riscos de despesas extraordinárias:
Em caso de excussão de garantias relativas aos Ativos Imobiliários integrantes de sua carteira, a Classe poderá se tornar proprietária de bens imóveis que integrem tais garantias. A Classe, na qualidade de proprietária dos referidos imóveis, estará eventualmente sujeita ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como, sem limitação, despesas de conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas e quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situem. Além disso, a Classe estará eventualmente sujeita à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários objeto das garantias excutidas. O pagamento de tais despesas e a alocação de recursos adicionais poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas e causar efeitos adversos aos Cotistas.

- Risco dos Ativos Imobiliários:

(xvii) Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários:
Os pagamentos relativos a ativos financeiros ou aos Ativos Imobiliários que integrem o patrimônio da Classe, tais como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação, podem vir a se frustrar e não ser efetuados devidamente em razão de insolvência, falência, mau desempenho operacional, ou, ainda, em decorrência de diversos outros fatores imprevisíveis. Em tais casos, a Classe e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação ou mesmo de mitigação de tais riscos. Além disso, caso determinada sociedade investida pela Classe tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração de sua personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída à Classe, impactando o valor das Cotas ou, ainda, resultando em patrimônio líquido negativo da Classe. Os investimentos em Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há qualquer garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco garantias de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários que venha a integrar a carteira da Classe poderá acompanhar o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores, incluindo, sem limitação, aqueles relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender a Classe no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que a Classe conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou de investidor dos Ativos Imobiliários que integrem o seu patrimônio. No mesmo sentido, não há qualquer garantia de que a Classe poderá exercer todos os seus direitos como adquirente ou alienante

de ações ou outros valores mobiliários de emissão de sociedades investidas ou, caso a Classe consiga exercer tais direitos, de que os efeitos obtidos com tal exercício serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a Classe e os Cotistas.

(xviii) Risco de execução das garantias atreladas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI:
O investimento em Certificados de Recebíveis Imobiliários inclui uma série de riscos, dentre os quais o risco de inadimplemento ou de necessidade execução das garantias outorgadas à respectiva operação. Nessas hipóteses, a rentabilidade da Classe poderá ser afetada. Além dos custos que deverão ser suportados pela Classe com a excussão de garantias, na qualidade de investidor dos respectivos Certificados de Recebíveis Imobiliários, as garantias outorgadas em favor de tais valores mobiliários pode não ter valor suficiente para suportar todas as respectivas obrigações financeiras garantidas. Dessa forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias desses ativos poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

(xix) Risco tributário relativo aos Certificados de Recebíveis Imobiliários, às Letras de Crédito Imobiliário e às Letras Hipotecárias:
O Governo Federal frequentemente altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Letras de Crédito Imobiliário (LCI) e Letras Hipotecárias (LH). Eventuais alterações na legislação tributária poderão reduzir a rentabilidade desses ativos para os seus proprietários ou titulares. Por força da Lei nº 12.024/2009, conforme vigente, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são igualmente isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou, ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade da Classe.

(xx) Risco relativo ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras:
A Medida Provisória Nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, estabelece que *"as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoas física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos"*. Prevê, ainda, que *"desta forma, permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação"*. Apesar de as companhias securitizadoras emissoras dos CRI normalmente instituírem regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e aos demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados por meio de termos de securitização, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo ora citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI para com a Classe, o que poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

(xxi) Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação vigente:

O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início à venda de imóveis, bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável são exemplos de fatos que poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários que integrem o patrimônio da Classe e, consequentemente, o seu resultado.

(xxii) Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com a Classe e/ou com ativos por ela investidos:
A rentabilidade da Classe pode depender, direta ou indiretamente, da capacidade de pagamento dos locatários dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe e/ou de ativos por ela investidos, conforme o caso. Se houver inadimplência em tais pagamentos, a Classe e os Cotistas poderão ser prejudicados.

(xxiii) Risco relativo ao Procedimento na Aquisição ou Alienação de Ativos Imobiliários:
O sucesso da Classe depende da aquisição dos Ativos Imobiliários. O processo de aquisição dos Ativos Imobiliários depende de um conjunto de medidas a serem realizadas, incluindo o procedimento de diligência realizado pela Administradora quando da aquisição de um Ativo Imobiliário e eventuais registros em cartório de registro de imóveis e em juntas comerciais. Caso qualquer uma dessas medidas não venha a ser perfeitamente executada, a Classe poderá não conseguir adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários, ou então não poderá adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários nas condições pretendidas, prejudicando, assim, a sua rentabilidade. No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do imóvel e seu registro em nome da Classe, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel à Classe. Adicionalmente, a Classe poderá realizar a aquisição de ativos integrantes de seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela relativa ao preço do imóvel, existe o risco de a Classe, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver questionamento a respeito da transmissão da propriedade dos imóveis para a Classe, bem como na obtenção pela Classe dos rendimentos relativos a tal imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xxiv) Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel:
A Classe tem como objetivo preponderante a exploração comercial de Ativos Imobiliários, sendo que a rentabilidade da Classe poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato

de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei do Inquilinato, poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xxv) Risco de alterações na lei do inquilinato:
As receitas da Classe decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pela Classe. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.

(xxvi) Risco sistêmico e do setor imobiliário:
O preço dos Ativos Imobiliários é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas à Classe. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos ativos, dos aluguéis e dos valores recebidos pela Classe em decorrência de arrendamentos, afetando os ativos da Classe, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pela Classe, pela Administradora ou pela Gestora qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

(xxvii) Risco de reclamações de terceiros:
Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito regular de suas atividades, a Classe e/ou as sociedades investidas, conforme o caso, poderão responder a uma série de processos administrativos ou judiciais relacionados a tais ativos, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e, consequentemente, da Classe.

(xxviii) Riscos ambientais:
Há o risco de que ocorram diversos problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pela Classe, como, por exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou aqueles decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando, assim, na perda de substância econômica de tais Ativos Imobiliários que venham a ser afetados por tais eventos. A verificação de qualquer desses eventos, que estão fora do controle da Classe e de seus prestadores de serviço, poderá impactar negativamente a rentabilidade dos Ativos Imobiliários e, consequentemente, da Classe.

(xxix) Risco de desapropriação:
Há a possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis relacionados a Ativos Imobiliários que integrem direta ou indiretamente o patrimônio da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender a finalidades de utilidade e de interesse públicos diversas, o que pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Classe.

(xxx) Risco de sinistro:
No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que venham a compor o patrimônio da Classe, os recursos obtidos pelas coberturas dos seguros existentes dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da respectiva apólice, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais de tais apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Classe poderá

não ser capaz de recuperar a perda do ativo em questão. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Classe.

(xxxi) Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas:
O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais a Classe e seus prestadores de serviço não têm controle e tampouco podem influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe de forma direta ou indireta e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores diretos e indiretos, conforme o caso. Dessa forma, é possível que ocorra desvalorização do valor das Cotas e do seu respectivo retorno.

(xxxii) Risco de Derivativos:
A Classe poderá contratar derivativos e utilizar técnicas de *hedge* (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais, nos termos previstos em sua política de investimentos. Embora possam, eventualmente, reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos, inclusive de maior gravidade. Assim sendo, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio, dentre outros fatores, podem resultar em um pior desempenho em geral para a Classe em comparação ao cenário em que tais derivativos e operações de *hedge* não tivessem sido contratados.

(xxxiii) Risco de Descontinuidade:
A Assembleia de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada da Classe, nos termos previstos neste Regulamento e nas disposições regulatórias aplicáveis. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não ser capazes de reinvestir os recursos que esperavam investir na Classe ou, ainda, receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pela Classe. A Classe ou seus prestadores de serviço não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação da Classe.

(xxxiv) Riscos Relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e/ou Ativos Imobiliários:
Considerando que a Classe poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos financeiros que integrem o seu patrimônio a terceiros, visando à antecipação de recursos, existe o risco de os recursos obtidos com a antecipação serem utilizados para reinvestimento em Ativos Imobiliários e a renda obtida com a realização de tal reinvestimento resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto da antecipação, o que geraria à Classe diminuição de ganhos. Além disso, caso se decida pela realização de amortização das Cotas com base nos recursos recebidos, existe o risco de se verificar impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Cotista, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela de Cotas amortizada.

(xxxv) Risco de Conflito de Interesses:
Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora ou entre a Classe e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia de Cotistas, nos termos deste Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis. Adicionalmente, a Classe poderá contar com prestadores de serviço e poderá adquirir ativos de emissão de empresas que sejam do mesmo grupo econômico ou de outros fundos de investimento geridas pela Gestora. Essa relação societária poderá acarretar potencial conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas pela Classe.

- Riscos Decorrentes do Setor de Atuação da Classe

(xxxvi) Risco operacional:
O objetivo da Classe consiste na exploração, por locação, arrendamento e/ou comercialização de Ativos Imobiliários. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação à Classe para implementar as políticas de administração dos Ativos Imobiliários que considere adequadas. Ademais, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada de ativos pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas

(xxxvii) Risco Relacionado à Concorrência:
A Classe pode sofrer concorrência quando da tentativa de aquisição de determinado Ativo Imobiliário, seja por outros fundos de investimento ou empresas do setor, incluindo empresas administradoras de *shopping centers*. De tal forma, o preço desse Ativo Imobiliário prospecto poderá se elevar e, consequentemente, a Classe poderá não dispor de recursos para concretizar tal aquisição. Quaisquer desses fatores de risco atrelados ao setor podem resultar em menor rentabilidade dos Ativos Imobiliários e, consequentemente, afetar adversamente a rentabilidade da Classe. O potencial investidor nas Cotas deve estar ciente dos riscos relacionados à política de investimento da Classe e ao setor de *shopping centers* antes de realizar seu investimento.

(xxxviii) Riscos Relacionados ao Setor de Shopping Centers:
A Classe tem como política de investimento a aquisição de Ativos Imobiliários preponderantemente oriundos do setor de *shopping centers*. Os resultados da Classe dependerão das vendas efetivamente geradas pelas lojas instaladas no *shopping centers*. O setor de *shopping centers* está exposto a diversos riscos, incluindo, sem limitação, aos níveis de atividade do ambiente macroeconômico (incluindo taxas de juros, recessão, níveis de desemprego etc.), à disposição da população em consumir, à capacidade de locação dos espaços disponíveis nos shopping centers em condições favoráveis, preços de locação, custos operacionais, tributos incidentes, riscos ambientais, legislação e regulamentação aplicáveis, níveis de concorrência, dificuldade de aquisição de terrenos, entre outros. O aumento das receitas da Classe e o aumento dos lucros operacionais resultantes do investimento em *shopping centers* dependem destes fatores, e eventuais fatos que prejudiquem tais condições poderão causar prejuízos à Classe e aos Cotistas.

(xxxix) Riscos Relacionados a Passivos Contingentes ou Não Identificados:
Faz parte da política de investimentos da Classe a aquisição, direta ou indiretamente, de participações em empreendimentos imobiliários no setor de *shopping centers* ou então de títulos e valores mobiliários emitidos por empresas do setor ou que sejam lastreados em créditos de empresas do setor. No processo de aquisição de tais Ativos Imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais Ativos Imobiliários, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais Ativos Imobiliários poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade da Classe também.

(xl) Riscos decorrentes da estrutura de exploração dos Shoppings:
A estrutura concebida para a exploração dos *shopping centers* envolve a interação de entes despersonificados, como condomínios, nos quais a Classe, na qualidade de proprietário, é parte integrante. Por essa razão, caso os condomínios venham a ser demandados judicialmente em função de atos e fatos anteriores à aquisição dos

shopping centers pela Classe, o pagamento de eventuais condenações pode ser atribuído à Classe e não exclusivamente aos condôminos integrantes dos referidos entes à época do fato, causando impacto financeiro à Classe e aos Cotistas.

- Outros Riscos:

(xli) Risco Relativo à Rentabilidade do Investimento:
O investimento em cotas de classe de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pela Classe. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado da Classe, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pela Classe, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção da Classe, na forma do Regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pela Classe e a data de início dos investimentos nos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pela Classe serão aplicados em ativos de liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada da Classe.

(xlii) Risco Jurídico:
Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico da Classe e do Fundo 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. 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 estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

(xliii) Demais riscos:
A Classe também poderá estar sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes de sua carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, dentre outros, que não sejam os expressamente citados acima.