

**REGULAMENTO  
DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE**

**CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP PRIVATE EQUITY REAL ESTATE ("FUNDO")**

<b>Prazo de Duração:</b> 8 (oito) anos <sup>1</sup> , prorrogáveis por mais 2 (dois) anos, sendo o 1º (primeiro) ano a critério da Gestora e o 2º (segundo) ano mediante aprovação da Assembleia Geral de Cotistas	<b>Classes:</b> Classe Única	<b>Término   Exercício Social:</b> Duração de 12 (doze) meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro
---	---------------------------------	--

**A. PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**Prestadores de Serviços Essenciais**

<b>Gestora</b>	<b>Administradora</b>
<b>XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.</b> <b>Ato Declaratório:</b> 12.794, de 21 de janeiro de 2013 <b>CNPJ:</b> 16.789.525/0001-98	<b>XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.</b> <b>Ato Declaratório:</b> 10.460, de 26 de junho de 2009 <b>CNPJ:</b> 02.332.886/0001-04
<b>Outros</b>	
<b>Custodiante e Escriturador</b>	<b>Distribuidores</b>
<b>OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.</b> <b>Ato Declaratório:</b> 11.484 (Custódia) e 11.485 (Escrituração), de 27 de dezembro de 2010 <b>CNPJ:</b> 36.113.876/0001-91	Instituições contratadas conforme lista disponível no site da Gestora.

**B. CLASSE(S) DE COTAS**

O Fundo foi constituído com uma classe única de cotas ("Classe" e "Cotas", respectivamente), sendo preservada a possibilidade de constituição de novas classes de Cotas, mediante ato conjunto da Administradora e da Gestora e a realização das adaptações necessárias ao presente regulamento ("Regulamento"), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175").

**C. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO**

**I.** Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante e os demais prestadores de serviços contratados respondem perante a CVM, os titulares de Cotas do Fundo ("Cotistas") e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências, sem solidariedade entre si, com o Fundo ou com a Classe, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas na legislação vigente, bem como naquelas eventualmente previstas no Regulamento.

<sup>1</sup> Contados da data da primeira integralização das Cotas do Fundo.

II. A aferição de responsabilidades dos Prestadores de Serviços Essenciais tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM 175 e em regulamentações específicas, assim como aquelas previstas neste Regulamento e nos respectivos contratos de prestação de serviços, conforme aplicável.

III. A responsabilidade de cada Prestador de Serviços Essenciais perante o Fundo, a Classe e os outros prestadores de serviços é individual e limitada exclusivamente aos serviços por ele prestados, conforme aferida a partir de suas respectivas obrigações previstas na regulamentação em vigor, neste Regulamento, seus Anexos e apêndices (conforme o caso e quando aplicável) e, ainda, no respectivo contrato de prestação de serviços celebrado junto ao Fundo e/ou à Classe, conforme aplicável.

#### **D. OBRIGAÇÕES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**

**I. Obrigações da Administradora.** A Administradora, observadas as limitações estabelecidas no Regulamento, na legislação e na regulamentação aplicáveis, tem poderes para praticar os atos necessários à administração do Fundo, na sua respectiva esfera de atuação.

**I.1.** Compete à Administradora, observado o disposto no Regulamento:

(i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe;

(ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;

(iii) abrir e movimentar contas bancárias;

(iv) representar o Fundo e a Classe em juízo e fora dele, podendo conferir procuração a Gestora para que proceda com a representação;

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

(vi) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, conforme orientações da Gestora, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VII do parágrafo 2º do Artigo 48 da parte geral da Resolução CVM n 175;

(vii) considerando a orientação da Gestora, selecionar os bens e direitos que compõem o patrimônio líquido da Classe ("Patrimônio Líquido"), de acordo com a Política de Investimento prevista no Anexo I, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor;

(viii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668/93"), fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais Ativos Imobiliários:

1. não integram o ativo da Administradora;

2. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;

3. não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

4. não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;

5. não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

6. não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;

- (ix) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
1. a documentação relativa aos Ativos Imobiliários e às operações do Fundo e da Classe; e
  2. os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, quando for o caso;
- (x) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (xi) custear as despesas de propaganda da Classe e, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e
- (xii) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituam ativo da Classe.
- I.2.** Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Administradora obriga-se a:
- (i) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos Artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175 e nos Artigos 26, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
- (ii) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos Artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
1. o registro de Cotistas;
  2. o livro de atas de Assembleias Gerais e Especiais de Cotistas;
  3. o livro ou a lista de presença de Cotistas;
  4. os pareceres do auditor independente; e
  5. os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe;
- (iv) solicitar a admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (v) pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- (vi) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe exigidas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;
- (vii) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados em nome do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;
- (viii) manter o serviço de atendimento aos Cotistas;
- (ix) observar as disposições do Regulamento;
- (x) cumprir as deliberações da Assembleia Geral e Especial de Cotistas; e
- (xi) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM 175.
- II. Obrigações da Gestora.** A Gestora realizará a gestão profissional da carteira da Classe, cabendo-lhe realizar os atos de gestão da carteira do Classe, incluindo as seguintes atividades, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

**II.1.** A Gestora detêm amplos poderes para adquirir os Ativos Imobiliários e demais ativos previstos na Seção A do Anexo I em nome da Classe, exceto imóveis e direitos reais sobre imóveis, de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome da Classe, dos ativos que irão compor a carteira da Classe, de acordo com a Política de Investimento prevista no Anexo I.

**II.2.** A Gestora deve exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

**II.3.** Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Gestora obriga-se a:

**(i)** cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos Artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM 175;

**(ii)** observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos Artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM 175, e no Artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175;

**(iii)** identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte da carteira da Classe, de acordo com a Política de Investimento da Classe, recomendando e instruindo a Administradora para aquisição ou alienação, sem necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

**(iv)** recomendar à Administradora a celebração dos contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento da Classe;

**(v)** auxiliar a Administradora no controle e supervisão das atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários que irão a compor o Patrimônio Líquido, auxiliando a Administradora na fiscalização dos serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de desenvolvimento, construção e administração de imóveis que venham integrar a carteira da Classe, bem como das locações ou arrendamentos, exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto e direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

**(vi)** monitorar o desempenho da Classe, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio da Classe;

**(vii)** diretamente ou por meio de terceiros, acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários de Ativos Imobiliários, se aplicável;

**(viii)** diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação de Ativos Imobiliários com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes da carteira da Classe, se aplicável;

**(ix)** monitorar investimentos realizados pela Classe;

**(x)** orientar a condução e execução da estratégia de desinvestimento da Classe, observado o disposto nesse Regulamento, e recomendar à Administradora **(a)** o reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou **(b)** a realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

**(xi)** orientar a Administradora a ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários pela Classe para realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

- (xii)** elaborar relatórios de investimento dos ativos que compõem a carteira da Classe;
- (xiii)** recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos Ativos Imobiliários com o objetivo de manter seu valor ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;
- (xiv)** indicar empresas para diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos Ativos Imobiliários, conforme o caso, entre outros que julgue necessário ao cumprimento adequado das obrigações previstas acima;
- (xv)** validar orçamento anual dos resultados operacionais dos Ativos Imobiliários;
- (xvi)** responsabilizar-se pela administração e gestão das sociedades por meio das quais a Classe realize seus investimentos em Ativos Imobiliários, conforme aplicável;
- (xvii)** informar a Administradora, imediatamente, caso ocorra a alteração de qualquer dos demais prestadores de serviços contratados pela Gestora, em nome do Fundo;
- (xviii)** providenciar, às suas expensas, a elaboração do material de divulgação da Classe;
- (xix)** diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;
- (xx)** observar as disposições do Regulamento;
- (xxi)** cumprir as deliberações da Assembleia Geral e Especial de Cotistas;
- (xxii)** adotar as normas de conduta previstas no Artigo 106 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (xxiii)** praticar todos os atos necessários à gestão da carteira dos demais ativos previstos na Seção A do Anexo I, e ao cumprimento de sua Política de Investimento;
- (xxiv)** sugerir à Administradora modificações neste Regulamento;
- (xxv)** votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos ativos que compõem a carteira da Classe, conforme política de voto;
- (xxvi)** transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora; e
- (xxvii)** quando entender necessário, solicitar à Administradora que submeta à Assembleia Especial de Cotistas proposta de desdobramento das Cotas.

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

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

**II.** Especificamente em relação ao risco de liquidez, o gerenciamento é realizado 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 da Classe, atribuindo-se probabilidades para a negociação desses ativos nas condições de mercado vigentes.

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

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

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

**IV.** Os pagamentos das remunerações devidas aos prestadores de serviços podem ser efetuados diretamente pela Classe ou subclasse de Cotas, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite de cada uma das taxas, observado o disposto na Seção G do Regulamento, nas regras de remuneração previstas no Anexo I deste Regulamento e nos respectivos apêndices do Anexo I, que estabelecem as características de cada uma das subclasses da Classe ("Apêndices" e "Subclasses", respectivamente).

**V.** A remuneração que será devida pela Classe ou pela Subclasse pela prestação dos serviços de administração da Classe ("Taxa de Administração"), gestão da carteira da Classe ("Taxa de Gestão"), custódia qualificada dos ativos integrantes da carteira da Classe ("Taxa de Custódia") e taxa de performance da carteira da Classe ("Taxa de Performance") serão calculadas de acordo com o disposto no Anexo I e/ou nos Apêndices deste Regulamento, conforme o caso.

**VI.** 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 da Classe, indicadas no Anexo I e nos Apêndices.

#### **G. ENCARGOS DO FUNDO E DA CLASSE**

**I.** Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente, assim como da Classe, 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 da Classe;

**(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 da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;

**(iv)** honorários e despesas do auditor independente;

- (v)** emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos da Classe, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, desenvolvimento, locação ou arrendamento de imóveis que componham o patrimônio da Classe;
  - (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 e/ou da Classe, 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 da Classe, 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 da Classe;
  - (x)** despesas com a realização de Assembleia Geral e Assembleia Especial de Cotistas;
  - (xi)** despesas inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo ou da Classe;
  - (xii)** despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira da Classe;
  - (xiii)** despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos da Classe;
  - (xiv)** despesas inerentes à distribuição primária de Cotas, bem como as despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado, conforme aplicável, observado o item V abaixo;
  - (xv)** royalties devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a Administradora e a instituição que detém os direitos sobre o índice;
  - (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 Artigo 99 da Resolução CVM 175;
  - (xvii)** honorários e despesas relacionados aos serviços de consultoria especializada, empresa especializada e formação de mercado, se houver, de que trata o Artigo 27, incisos II a IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
  - (xviii)** despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;
  - (xix)** contratação de agência de classificação de risco de crédito;
  - (xx)** Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa de Performance e Taxa Máxima de Custódia;
  - (xxi)** gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
  - (xxii)** gastos necessários à construção, desenvolvimento, reforma, manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou da Classe; e
  - (xxiii)** honorários e despesas relacionadas ao desempenho das atividades atribuídas a representantes eleitos em Assembleia Especial de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, 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. Todas as despesas eventualmente atribuídas ao Fundo ou à sua Classe 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.

**IV.** Eventuais encargos que recaiam sobre o Fundo deverão ser rateados entre as Classes, conforme aplicável com base no Capital Comprometido (conforme definido abaixo), exceto se deliberado de maneira diversa pela Assembleia Geral de Cotistas.

**V.** Sem prejuízo da possibilidade da cobrança das despesas inerentes à distribuição primária de Cotas como encargo do Fundo, os documentos de cada oferta de Classe e Subclasse de Cotas poderão estabelecer um custo unitário de distribuição por Cota que será arcado pelo Cotista ingressante e não comporá o Patrimônio Líquido.

## **H. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**I. Competência privativa.** Compete privativamente à assembleia geral de cotistas do Fundo ("Assembleia Geral de Cotistas") deliberar sobre as seguintes matérias, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor e deste Regulamento, observado que as matérias específicas da Classe ou Subclasses de Cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas ("Assembleia Especial de Cotistas" e, em conjunto com a Assembleia Geral de Cotistas, as "Assembleias de Cotistas"), sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas:

**(i)** as demonstrações contábeis do Fundo, observado que referida Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada com, no mínimo, 15 (quinze) dias após as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado estarem disponíveis aos Cotistas, contendo relatório do auditor independente;

**(ii)** a destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial do Fundo, ressalvada a possibilidade prevista no parágrafo primeiro, do Artigo 70, da Parte Geral da Resolução CVM 175;

**(iii)** a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo;

**(iv)** a alteração da Parte Geral deste Regulamento, ressalvado o disposto no Artigo 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175;

**(v)** alteração de matérias relacionadas à Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance que não sejam de competência exclusiva da Assembleia Especial de Cotistas, exceto quando a alteração a envolver a redução das referidas taxas, nos termos do inciso III, do Artigo 52 da Resolução CVM 175;

**(vi)** alterações nos quóruns de deliberação definidos na Parte Geral deste Regulamento, com exceção dos subitens (ii), (iii), (iv) e (iv) acima, os quais necessariamente observarão os quóruns definidos no item V.4 abaixo, nos termos do Artigo 16 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**(vii)** a segunda prorrogação do Prazo de Duração do Fundo, ou seja, a prorrogação do 9º (nono) para o 10º (décimo) ano, contado da data da primeira integralização de Cotas do Fundo.

**I.1.** A alteração do(s) mercado(s) em que as Cotas sejam admitidas à negociação não depende de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto no Artigo 12, Inciso I, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, podendo ser determinada pela Gestora, isoladamente, a qualquer tempo durante o Prazo de Duração do Fundo.

**I.2.** Nos termos da regulamentação em vigor, este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, devendo ser



providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Cotistas; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou **(iii)** envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

**I.3.** As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) do item I.2 acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em tiverem sido implementadas e a alteração referida no inciso (iii) do item I.2 acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

**II. Convocação.** A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleia Geral de Cotistas ordinária e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleia Geral de Cotistas extraordinária, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas.

**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 Geral 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 Geral de Cotistas.

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

**III. Forma.** As Assembleias Gerais de Cotistas poderão ser realizadas de forma presencial, por meio eletrônico, por meio parcialmente eletrônico ou por meio de Consulta Formal (conforme definido abaixo), conforme orientações constantes da convocação.

**IV. Consulta Formal.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser adotadas mediante processo de Consulta Formal pela Administradora, sem necessidade, portanto, de reunião dos Cotistas, observados os quóruns aplicáveis à Assembleia Geral de Cotistas ("Consulta Formal"). Da Consulta Formal, deverão constar todas as informações necessárias para o exercício de voto do Cotista, sendo que, nos termos do parágrafo sexto do Artigo 76 da Resolução CVM 175, os Cotistas terão o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, contados do envio da consulta por meio eletrônico, sendo admitido que a Consulta Formal preveja prazo superior, que deverá prevalecer.

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

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

**V.2.** Sem prejuízo do disposto no item V.1 acima, o número de votos a serem proferidos por Cotista está limitado a 10% (dez por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

**V.3.** As deliberações exclusivamente relativas à matéria prevista no subitem (vi) dependem de aprovação pelo mesmo quórum necessário para aprovação do item/subitem cujo quórum será alterado.

**V.4.** As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iii), (iv) e (v) do item I 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 Geral de Cotistas, **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(ii)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

**V.5.** 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 Geral de Cotistas, para fins de cômputo.

**V.6.** Caso a Assembleia Geral 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.

**VI. Quem pode votar.** Somente podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da respectiva Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais e/ou procuradores legalmente constituídos.

**VI.1.** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas e/ou nas Assembleias Especiais de Cotistas: **(i)** os prestadores de serviços, essenciais 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 no que se refere à matéria em votação; e **(v)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

**VI.1.1.** Sem prejuízo da vedação prevista no subitem (i) acima, fica estabelecido que a Gestora poderá votar nas Assembleias de Cotistas na qualidade de representante dos Veículos de Investimento Feeder ou outros fundos de investimento por ela geridos que sejam Cotistas do Fundo.

**VI.2.** A vedação prevista no item VI.1 acima 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 Classe ou da mesma Subclasse, que pode ser manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

**VI.3.** A Gestora poderá representar os Veículos de Investimento Feeder (conforme definido no item II.1 da Seção A do Anexo I) nas Assembleias de Cotistas ou Consulta Formal, observado o procedimento constante no item VIII abaixo.

**VII. Matérias Qualificadas Master.** Significam as matérias indicadas nos subitens (i) a (ix) a seguir, com relação às quais os investidores dos Veículos de Investimento Feeder, nos termos de seus atos constitutivos e organizacionais, terão o direito de deliberar previamente, no âmbito do respectivo Veículo de Investimento Feeder, de forma a orientar o voto a ser proferido pela Gestora, em nome dos Veículos de Investimento Feeder, nas Assembleias de Cotistas: **(i)** alteração da Política de Investimento; **(ii)** destituição ou substituição da Gestora, com ou sem Justa Causa e escolha de sua substituta; **(iii)** aprovação dos atos que configurem potenciais conflitos de interesses envolvendo o Fundo; **(iv)** amortizações e/ou resgate das Cotas em hipóteses não previstas neste Regulamento; **(v)** aumento da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão ou da Taxa de Performance, observado o disposto no Anexo I; **(vi)** prorrogação do Prazo de Duração da Classe, quando submetidas à Assembleia Especial de Cotistas; **(vii)** fusão, incorporação, cisão (total ou parcial) e transformação da Classe; **(viii)** emissão de novas Cotas da Classe em valor superior ao Capital Autorizado e **(ix)** plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo ("Matérias Qualificadas Master").

**VIII. Consulta Prévia.** Deverão ser deliberadas, pelos investidores dos Veículos de Investimento Feeder, mediante consulta prévia, as Matérias Qualificadas Master a serem deliberadas pelas Assembleias de Cotistas nos termos deste Regulamento, com vistas a definir e direcionar o voto a ser proferido por cada Veículo de Investimento Feeder sobre tais matérias na respectiva Assembleia de Cotistas ou Consulta Formal ("Consulta Prévia"), desde que assim exigido pelos respectivos documentos de constituição e governança do respectivo Veículo de Investimento Feeder. Os votos proferidos por cada Veículo de Investimento Feeder na respectiva Assembleia de Cotistas ou Consulta Formal serão computados na forma prevista nos itens abaixo.

**VIII.1.** Sem prejuízo do disposto acima, qualquer deliberação das Assembleias de Cotistas ou Consulta Formal que venha a aprovar a alteração das regras e procedimentos de Consulta Prévia, também deverá ser

objeto de Consulta Prévia aos investidores e/ou respectivos comitês de cada Veículo de Investimento Feeder, conforme aplicável e exigido em seus respectivos documentos de constituição e governança.

**VIII.2.** As Consultas Prévias deverão ser encerradas anteriormente à respectiva Assembleia de Cotistas ou Consulta Formal.

**VIII.3.** Os Veículos de Investimento Feeder, representados pela Gestora ou suas partes relacionadas, deverão votar conforme resultado das Consultas Prévias, não sendo computados os votos dos Veículos de Investimento Feeder em desacordo com tais Consultas Prévias. A manifestação de voto pela Gestora em nome do Veículos de Investimento Feeder deverá discriminar quantitativamente os votos individualmente proferidos por cada cotista ou investidor de cada um dos Veículos de Investimento Feeder, sendo que tais votos serão computados, pela Administradora, refletindo o voto individual de cada cotista ou investidor indireto do Fundo por meio de um Veículo de Investimento Feeder e considerando a participação indireta de cada cotista ou investidor do respectivo Veículo de Investimento Feeder na Classe.

**VIII.4.** Para fins de cômputo dos votos de cada Veículo de Investimento Feeder na respectiva Assembleia de Cotistas ou Consulta Formal após uma Consulta Prévia, serão considerados os votos proferidos: **(i)** por cada cotista ou investidor de Veículo de Investimento Feeder na Consulta Prévia aplicável, como se tal voto fosse proferido diretamente pelo referido cotista ou investidor na respectiva Assembleia de Cotistas ou Consulta Formal, considerando a participação indiretamente detida por tal cotista ou investidor na Classe. Os Veículos de Investimento Feeder que subscreverem Cotas e aderirem a este Regulamento concordam expressamente com este item e seus subitens e, conforme aplicável, comprometem-se a refletir em seus atos constitutivos e/ou documentos organizacionais as previsões deste item de modo a assegurar maior efetividade aos termos e condições aplicáveis à Consulta Prévia.

**VIII.5.** Os votos dos investidores dos Veículos de Investimento Feeder que se encontrarem inadimplentes com o Veículo de Investimento Feeder serão desconsiderados com relação ao cômputo de votos decorrentes da Consulta Prévia.

**VIII.6.** A Gestora ou uma de suas partes relacionadas poderá representar os Veículos de Investimento Feeder em toda e qualquer Assembleia de Cotistas, sendo que, especificamente com relação às Matérias Qualificadas Master, os votos dos Veículos de Investimento Feeder deverão ser previamente determinados por meio do procedimento de Consulta Formal previsto neste Regulamento e nos regulamentos dos respectivos Veículos de Investimento Feeder, conforme exigido e determinado nos documentos de constituição e governança dos Veículos de Investimento Feeder.

## **I. 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 FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS.**

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

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

**IV.** O Fundo e a Classe poderão estar expostos 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 na Seção E deste Regulamento, não há garantia contra eventuais perdas patrimoniais às quais a carteira da Classe possa incorrer.

**VI.** Cabe ao Cotista o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos na Classe 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 à Classe se aplicam exclusivamente à carteira da Classe, e não indiretamente à carteira dos fundos investidos, se for o caso.

**VII.** O Fundo e a Classe podem estar sujeitos 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.

## **J. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL**

**I.** A tributação aplicável aos Cotistas, ao Fundo e à Classe será aquela definida pelas regras tributárias brasileiras. Poderá haver tratamento tributário diferente do disposto nos itens abaixo a outros Cotistas sujeitos à regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, salvo se disposto de forma diversa no Anexo I.

**II.** Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira de fundos de investimentos são isentos de Imposto de Renda ("IR"). Contudo, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira de fundos de investimentos imobiliários, como o Fundo, em aplicações financeiras de renda fixa ou variável sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas em geral.

**III.** Não se aplica, todavia, a regra de retenção na fonte em relação aos rendimentos auferidos em decorrência de eventuais aplicações do Fundo em: (i) Letras Hipotecárias (LH), (ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), (iii) Letras de Crédito Imobiliário (LCI); e (iv) e cotas de fundos de investimento imobiliário e de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro), quando admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, na forma do disposto no artigo 16-A, parágrafo primeiro, da Lei 8.668/93.

**IV.** A despeito de entendimento diverso, a Receita Federal do Brasil manifestou entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliários por outros fundos de investimento imobiliários estariam sujeitos à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento) (Solução de Consulta – Cosit nº 181, publicada em 04 de julho de 2014).

**V.** Caso a Classe 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 em circulação, a Classe será tributada como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.

**VI.** Adicionalmente, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, a Administradora envidará melhores esforços para que **(i)** a Classe 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.

**VII.** Os rendimentos distribuídos pela Classe ao Cotista pessoa física serão isentos de IRRF e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: **(i)** a Classe 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 ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; **(iii)** o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, nos termos da legislação aplicável, não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; e **(iv)** as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**VII.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 de investimento imobiliários, conforme previsão da Lei 8.668/93.

**VIII.** Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR, 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.

**IX.** 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 estes.

## K. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

**I. Serviço de Atendimento ao Cotista ("SAC").** Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo, a Classe e as Subclasses ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do SAC para a sede da Administradora, localizada na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, na cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-033, para o seguinte endereço eletrônico ou por meio do telefone 0800 883 6332.

**II. Foro para solução de conflitos.** Foro Central da Comarca da Capital do estado de São Paulo.

**III. Política de Voto da Gestora.** A Classe exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos princípios, processo decisório e matérias constantes da política de voto da Gestora, disponibilizada no seu site.

**IV. Anexos e Apêndices.** O Anexo I e os Apêndices constituirão partes integrantes e inseparáveis deste Regulamento e obrigam integralmente os prestadores de serviços e os Cotistas. Em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições do Regulamento, deverá ser sempre considerada a previsão mais específica, de modo que o Anexo I prevalecerá sobre a parte geral e os Apêndices prevalecerão sobre a parte geral e o Anexo I.

**V. Definição de "Dia Útil".** Para todos os fins deste Regulamento, dia útil significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

**VI. Poderes da Gestora.** A Gestora realizará a gestão profissional da carteira da Classe, cabendo-lhe assessorar, recomendar e orientar a Administradora sobre os atos de gestão da carteira da Classe, incluindo as atividades abaixo, desde que respeitadas as condições acordadas entre a Gestora e a Administradora no âmbito do Acordo Operacional e na regulamentação aplicável.

**VI.1.** A Gestora detém amplos poderes para adquirir os Ativos Imobiliários (conforme termo definido no Anexo I), ativos financeiros e quaisquer outros ativos que integrem a Política de Investimento da Classe, em nome da Classe, conforme definido no Anexo I, de acordo com o disposto neste Regulamento e na

regulamentação em vigor, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome da Classe, dos ativos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento prevista no Anexo I.

**VI.2.** A Gestora pode, em nome da Classe, prestar fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de coobrigação, bem como utilizar ativos da carteira da Classe na prestação de garantias reais, relativamente a operações relacionadas à carteira da Classe, desde que autorizada pela Assembleia Especial de Cotistas e conte com alerta em destaque no material de divulgação, nos termos do Artigo 86, §2º da Resolução CVM 175.

\* \* \*

**ANEXO I**
**Classe Única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate ("Classe")**

<b>Público-Alvo da Classe:</b> A Classe é destinada a investidores em geral	<b>Condomínio:</b> Fechado	<b>Prazo de Duração:</b> 8 (oito) anos <sup>2</sup> , prorrogáveis por mais 2 (dois) anos, sendo o 1º (primeiro) ano a exclusivo critério da Gestora e o 2º (segundo) ano mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas
<b>Responsabilidade dos Cotistas:</b> Limitada	<b>Classe:</b> Única	<b>Término   Exercício Social:</b> Duração de 12 (doze) meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro

**A. OBJETO DA CLASSE E POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

**I. Objetivo:** A Classe tem por objetivo gerar ganho de capital e a obtenção de renda, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários, por meio da alocação de seus recursos em Ativos Imobiliários, conforme definido abaixo.

**II. Público-Alvo:** A Classe é destinada a investidores em geral, observado que cada Subclasse poderá estabelecer público-alvo específico e mais restrito, o qual será indicado no respectivo Apêndice.

**II.1.** A Classe poderá receber investimentos de 1 (um) ou mais fundos de investimento e/ou veículos de investimento administrados e/ou geridos por entidades do grupo econômico da Gestora, constituídos para investir na Classe, de forma direta ou indireta, em momentos distintos ("Veículos de Investimento Feeder").

**II.2.** Os Veículos de Investimento Feeder poderão ter suas próprias regras de governança, taxas de gestão, de performance, de custódia, de ingresso e de saída.

**III. Política de Investimento.** Serão alvo de investimento pela Classe os seguintes ativos imobiliários ("Ativos Imobiliários"): **(i)** quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, em sua integralidade ou fração ideal, os quais incluem mas não se limitam a (a) incorporações e empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, comerciais, hoteleiros, residenciais, ou mistos, localizados em áreas urbanas ou não; (b) outros imóveis onde se possa desenvolver atividades residenciais ou comerciais, seja direta ou indiretamente por meio de sociedades cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, com a finalidade de venda, locação (típica ou atípica *built to suit*), retrovenda, permuta, arrendamento ou exploração do direito de superfície, podendo ainda negociar ou ceder quaisquer direitos decorrentes dessas atividades, dentre outras modalidades admitidas pela legislação em vigor, **(ii)** ações de companhia aberta ou fechada, cotas, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, **(iii)** ações e/ ou cotas de Sociedades de Propósito Específico ("SPE") cujo propósito se enquadre nesta Política de Investimento, **(iv)** certificados de potencial adicional de construção (CEPAC) emitidos com base na Resolução da CVM nº 84 de 30 de março de 2022, conforme alterada, **(v)** cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades

<sup>2</sup> Contados da data da primeira integralização das Cotas da Classe.

permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, geridos ou não pela Gestora, **(vi)** cotas de emissão de outros fundos de investimento imobiliário geridos ou não pela Gestora, **(vii)** certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), desde que, no momento da aquisição pela Classe, o investimento em CRI seja permitido pela regulamentação aplicável aos regimes próprios de previdência social instituídos pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios, conforme estabelecidos pelo Artigo 40 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 e pela Lei 9.717, de 27 de novembro de 1998, conforme alterada ("RPPS"), **(viii)** cotas sênior de fundos de investimento em direitos creditórios com responsabilidade limitada, classificados como de baixo risco de crédito por agência classificadora de risco registrada na CVM ou por ela reconhecida, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, desde que suas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e **(ix)** letras hipotecárias, letras de créditos imobiliário e letras imobiliárias garantidas.

**IV.** A Classe poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

**V.** Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, sendo aplicáveis, inclusive, as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo Normativo, bem como as demais disposições aplicáveis da Parte Geral da Resolução CVM 175.

**VI.** Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o item V acima não se aplicam aos investimentos previstos nos incisos (v), (vi), (vii) e (viii) do item III acima.

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

**VIII.** A Classe investirá nos Ativos Imobiliários e poderá destinar até o limite de 50% (cinquenta por cento) de seu capital subscrito em um mesmo Ativo Imobiliário, desde que observada a Política de Investimento e o Objetivo da Classe.

**IX.** Nos termos previstos na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), 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, no Regulamento, neste Anexo I e/ou nas determinações da Assembleia Especial de Cotistas.

**IX.1.** No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do Patrimônio Líquido, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio da Classe.

**IX.2.** Os bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, em especial os imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da Administradora, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da Administradora.

**X.** Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas, da Assembleia Especial de Cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviços, nos termos do Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis, caberá 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 Investimento.

**XI.** A Classe poderá comprometer o capital subscrito pelos Cotistas ("Capital Comprometido") para investimentos nos Ativos Imobiliários durante o prazo de 3 (três) anos, contados da data de início da Classe ("Período de Investimento"), podendo seu término ser **(i)** prorrogado por 1 (um) período de 1 (um) ano, conforme orientação da Gestora, ou **(ii)** antecipado, conforme orientação da Gestora.

**XI.1.** Findo o Período de Investimento, ainda poderão ser realizadas Chamadas de Capital, nos termos da Seção B deste Anexo, se ainda houver Capital Comprometido e não integralizado e até o limite do Capital Comprometido.

**XII.** Sem prejuízo da Cláusula acima, contados do 1º (primeiro) Dia Útil seguinte ao término do Período de Investimento até a liquidação da Classe, a Gestora iniciará os respectivos processos de desinvestimento da Classe nos Ativos Imobiliários ("Período de Desinvestimento"), mediante estudos, análises e estratégias de desinvestimento que, conforme a conveniência e oportunidade, busquem propiciar ao Cotista o melhor retorno possível, observado que os investimentos da Classe poderão ser liquidados a qualquer tempo, inclusive durante o Período de Investimento, por determinação da Gestora.

**XIII. Coinvestimento.** A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, sempre que achar conveniente, observada a regulamentação aplicável, oferecer eventuais oportunidades de coinvestimento nos Ativos Imobiliários a qualquer terceiro, aos Cotistas, aos cotistas dos Veículos de Investimento Feeder, a pessoa natural ou jurídica, bem como quaisquer entes desprovidos de personalidade jurídica, organizados de acordo com lei brasileira ou estrangeira que detenha Cotas de forma indireta, e/ou, ainda, a outros veículos administrados e/ou geridos pela Administradora, pela Gestora e/ou partes a elas relacionadas. Caberá exclusivamente à Gestora avaliar e definir as regras aplicáveis a cada coinvestimento nos Ativos Imobiliários.

**XIV. Restrições Aplicáveis aos RPPS.** Considerando que o público-alvo dos Veículos de Investimento Feeder abarca os RPPS, este Anexo I observa, no que couber e conforme o disposto no item XIV.1 abaixo, as modalidades de investimento, os limites e as vedações estabelecidas na Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 4.963, de 25 de novembro de 2021 ("Resolução CMN 4.963"). Não há obrigação da Classe, da Administradora e/ou da Gestora de alterar e/ou solicitar alterações a este Anexo em razão de eventuais alterações na Resolução CMN 4.963 que entrem em vigor após o registro da Classe junto à CVM.

**XIV.1.** Considerando que os cotistas dos Veículos de Investimento Feeder podem ser os RPPS, caberá ao próprio cotista do Veículo de Investimento Feeder o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos indiretamente na Classe com os demais investimentos detidos pelo cotista do Veículo de Investimento Feeder por meio de sua carteira própria ou por meio de outros fundos de investimento, cabendo exclusivamente ao referido cotista do Veículo de Investimento Feeder assegurar que a totalidade de seus recursos estejam em consonância com a regulamentação própria aplicável, não cabendo à Administradora e/ou à Gestora a responsabilidade pela observância de quaisquer outros limites, condições ou restrições que não aqueles expressamente definidos neste Anexo ou nos regulamentos dos Veículos de Investimento Feeder.

**XV. Vedações Aplicáveis aos RPPS.** É vedado à Classe aplicar recursos, diretamente, ou por meio de cotas de fundos de investimento, em títulos ou outros ativos financeiros nos quais entes federativos que os cotistas do Veículo de Investimento Feeder sejam vinculados figurem como emissores, como devedores ou prestem fiança, aval, aceite ou coobrigação sob qualquer outra forma, nos termos do disposto no inciso II do Artigo 28 da Resolução CMN 4.963. Caberá exclusivamente à Gestora, com relação a todos aos ativos investidos pela Classe selecionados pela Gestora, o monitoramento e observância da vedação prevista neste item.

**B. COTAS E SUBCLASSES**

**I.** O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas representativas da 1ª (primeira) emissão de Cotas, observado que a Classe é dividida em 5 (cinco) Subclasses, quais sejam, as Cotas Subclasse A, as Cotas Subclasse B, as Cotas Subclasse C, as Cotas Subclasse D e as Cotas Subclasse E, conforme características estabelecidas nos Apêndices. As cotas de uma mesma Subclasse terão igual prioridade na amortização, no resgate e na distribuição dos rendimentos da carteira da Classe.

**I.1.** As Subclasses podem fazer jus a direitos políticos e econômicos diferentes (incluindo eventuais valores da Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance), conforme estabelecido nos Apêndices.

**I.2.** Sem prejuízo do patrimônio inicial mencionado no item I acima, por meio de deliberação conjunta da Administradora e da Gestora, poderão ser constituídas novas subclasses de Cotas para a Classe, desde que tais subclasses não tenham senioridade em relação às demais Subclasses já existentes à época da sua criação e não envolva a transferência de cotistas, patrimônio, direitos e obrigações que pertençam às subclasses existentes, de acordo com as condições estabelecidas neste Anexo I e na regulamentação em vigor.

**I.3.** A distribuição das Cotas poderá ser realizada mediante colocação privada ou oferta pública de distribuição, nos termos dos normativos em vigor da CVM, sendo o procedimento e o regime de distribuição aplicáveis a cada Subclasse definidos no ato que aprovar a respectiva emissão, observado o público-alvo de cada Subclasse.

**I.4.** A Administradora e a Gestora, com vistas à constituição da Classe, aprovaram a 1ª (primeira) emissão de Cotas, a qual, nos termos da regulamentação aplicável, será objeto de colocação privada, exclusivamente para as Cotas Subclasse E, e distribuição pública no sistema de vasos comunicantes, para as Cotas Subclasse A, Cotas Subclasse B, Cotas Subclasse C e Cotas Subclasse D. O montante e as demais características da 1ª (primeira) emissão de Cotas foram aprovadas em ato conjunto da Administradora e da Gestora.

**I.5.** Caso a Administradora, mediante recomendação da Gestora, entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento, poderão ser realizadas novas emissões de Cotas da Classe, inclusive por meio da constituição de novas subclasses, nos termos do item I.2 acima sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas, conjuntamente, ao montante máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

**I.5.1.** Na hipótese de emissão de novas Cotas nos termos do item I.5, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado conforme recomendação da Gestora, levando-se em consideração **(i)** o valor patrimonial das Cotas em circulação, **(ii)** os laudos de avaliação dos ativos integrantes da carteira da Classe, descontados eventuais passivos (e.g. pagamento de fornecedores, empréstimos, financiamentos, despesas com reformas, etc), **(iii)** o valor de mercado das Cotas, caso a Classe esteja listada em mercado de bolsa, ou **(iv)** as perspectivas de rentabilidade da Classe, observada a possibilidade de aplicação de descontos ou acréscimos. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá à Gestora orientar a Administradora acerca do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as quatro alternativas acima.

**I.6.** Sem prejuízo do disposto no item I.5, 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, em sede de Assembleia Especial de Cotistas convocada para esse fim.

**I.6.1.** Na hipótese de emissão de novas Cotas por deliberação dos Cotistas, nos termos do item I.6, o preço de emissão de novas Cotas também deverá ser deliberado pelos Cotistas no âmbito da respectiva Assembleia Especial de Cotistas.

**I.7.** Não será concedido direito de preferência aos Cotistas da Classe para a subscrição de Cotas em emissões de novas Cotas da Classe nos termos dos itens I.5 e I.6 acima.

**II.** Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente. Não será admitido investimento por qualquer pessoa que se qualifique como empreendedor, incorporador, construtor ou loteador do solo dos empreendimentos imobiliários, observadas as consequências tributárias descritas na Seção J do Regulamento.

**III.** As Cotas poderão ser integralizadas à vista ou mediante a realização de chamadas de capital aos Cotistas, conforme definido no respectivo Apêndice.

**IV. Procedimento de Chamadas de Capital.** Na medida em que a Administradora, conforme instruções da Gestora, identificar intenção de investimento nos Ativos Imobiliários e/ou necessidade de recursos para o pagamento de despesas e encargos do Fundo ou da Classe, a Administradora realizará uma chamada de capital aos Cotistas subscritores de Cotas, mediante notificação simultânea a todos os Cotistas com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da data do respectivo aporte de capital no Fundo ("Chamada de Capital"), sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos dos respectivos instrumento particular de compromisso de investimento para integralização de Cotas e outras avenças, que irá regular os termos e as condições para a integralização das Cotas pelo respectivo Cotista ("Compromisso de Investimento"), do comprovante de subscrição de Cotas que o Cotista assinará no ato de cada subscrição de Cotas ("Documento(s) de Subscrição") ou do documento de aceitação da oferta de Cotas, nos termos da regulamentação da CVM aplicável.

**V.** As Chamadas de Capital para integralizações de Cotas ocorrerão no momento e nos montantes determinados pela Administradora, conforme instruções da Gestora, nos termos deste Anexo I, do respectivo Apêndice, do Compromisso de Investimento, do Documento de Subscrição ou do documento de aceitação da oferta de Cotas, nos termos da regulamentação da CVM aplicável.

**VI.** Ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a pagar o valor estabelecido em cada Chamada de Capital, de acordo com as instruções da Administradora e o disposto no Compromisso de Investimento, no Documento de Subscrição ou no documento de aceitação da oferta de Cotas, nos termos da regulamentação da CVM aplicável.

**VII.** No caso de inadimplemento no pagamento dos valores estabelecidos na Chamada de Capital, o Cotista ficará de pleno direito constituído em mora ("Cotista Inadimplente"). Verificada a mora do Cotista na integralização de Cotas, a Administradora deverá tomar as seguintes providências: **(i)** iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos de **(a)** multa não-compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor inadimplido, **(b)** de juros mensais de 1% (um por cento), *pro rata die*, **(c)** dos custos de tal cobrança; **(ii)** deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições devidas ao Cotista Inadimplente, a contar da data em que a Chamada de Capital deveria ter sido paga até a data em que ocorrer o pagamento integral, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução e o completo adimplemento de suas obrigações, serão entregues ao Cotista Inadimplente; e **(iii)** caso o descumprimento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da data em que o respectivo pagamento deveria ter sido realizado, alienar a totalidade das Cotas (subscritas e integralizadas, se houver) detidas pelo Cotista Inadimplente aos demais Cotistas ou a qualquer terceiro, a valor patrimonial ou com deságio de até 30% (trinta por cento) sobre o valor patrimonial das Cotas integralizadas, com base no Patrimônio Líquido na data da alienação, a fim de obter recursos para pagamento dos valores devidos à Classe, e que os recursos obtidos com a respectiva alienação poderão ser deduzidos dos prejuízos e despesas descritos nas alíneas "a" a "c" do subitem (i) acima.

**VIII.** O Cotista Inadimplente ficará constituído em mora de pleno direito, respondendo por quaisquer perdas e danos que causar ao Fundo. Sem prejuízo do disposto acima, o Cotista Inadimplente terá seus direitos

políticos e econômicos suspensos até: **(i)** a data em que for quitada a obrigação do Cotista Inadimplente; ou **(ii)** a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Neste sentido, durante o período em que estiver inadimplente, o Cotista Inadimplente ficará impedido de votar com relação à totalidade das Cotas subscritas, integralizadas ou não integralizadas pelo respectivo Cotista Inadimplente e sofrerá as penalidades previstas no item VII acima, inclusive com a dedução dos rendimentos a que teria direito para arcar as obrigações devidas e não pagas.

**IX.** Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Anexo.

**X.** Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pela Administradora ou pela Classe com relação à inadimplência do Cotista Inadimplente deverão ser suportadas por tal Cotista Inadimplente integralmente, a menos que de outra forma determinado pela Administradora em sua exclusiva discricionariedade.

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

**XII.** Após a devida regularização da integralização pelo Cotista, a Gestora, a seu exclusivo critério, poderá instruir o Administrador a abster-se de exigir o pagamento de multas e atualizações monetárias, levando em conta o contexto particular do inadimplemento. A título ilustrativo, falhas operacionais e atrasos na nomeação de representante legal do Cotista, em eventos de sucessão ou incapacidade, constituem razões válidas para tal isenção.

**XIII. Distribuição e negociação.** As Cotas poderão ser depositadas, a critério da Gestora, **(i)** para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e **(ii)** para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos ("FUNDOS21"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.

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

**XV.** As Cotas integralizadas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de balcão administrado pelo Balcão B3, cabendo, nesta hipótese, exclusivamente ao intermediário verificar se os adquirentes das Cotas se enquadram no público-alvo da Classe, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento, neste Anexo I e na regulamentação aplicável.

## C. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

**I.** A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Especial 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 8.668 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 no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos 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 5º (quinto) Dia Útil após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas.

**III.** A Gestora poderá decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos ativos financeiros ou Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

**IV.** Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Cotistas nos termos desse Anexo I, aqueles que sejam Cotistas ao final do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à respectiva data do pagamento dos rendimentos auferidos pela Classe.

**V.** 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 no Regulamento para a manutenção da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.

**VI.** A Administradora poderá, ainda, formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 20% (vinte por cento) dos resultados da Classe, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados à Classe. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, sendo que os rendimentos decorrentes de tais aplicações poderão ser incorporados ao valor da reserva de contingência, desde que respeitada a distribuição mínima referida no item I acima.

**D. TAXAS E OUTROS ENCARGOS**

**I. Transparência Informacional.** Em linha com o Ofício-Circular nº 3/2024/CVM/SIN, o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN e com as Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, o presente Anexo (inclusive por meio de seus Apêndices) informa: (i) a Taxa Global; e (ii) as remunerações devidas a título de Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance de forma segregada.

**II.** Nos termos do Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SIN, a Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa de Performance poderão ser reajustadas durante o Prazo de Duração da Classe entre os Prestadores de Serviço Essenciais e, se aplicável, o distribuidor das Cotas, desde que sem aumento para os Cotistas, por meio de ato unilateral celebrado entre os Prestadores de Serviço Essenciais. As informações atualizadas sobre a divisão da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance entre os Prestadores de Serviço Essenciais e, se aplicável, o distribuidor das Cotas constará no Sumário de Remuneração da Classe, disponível no site: <https://www.xpasset.com.br/documentos-institucionais/> (neste site, selecionar "Documentos Adicionais – Fundos de Investimento").

**III.** Em atenção ao disposto na Resolução CVM 175, a Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa de Performance **(i)** não incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que **(a)** tenham suas cotas admitidas à negociação em mercado organizado e **(b)** sejam geridos por partes não relacionadas à Gestora, que também podem cobrar taxa de ingresso, saída e/ou performance, conforme seus respectivos regulamentos e **(ii)** incluem os valores correspondentes às taxas, remuneração dos prestadores de serviços e demais encargos incidentes sobre os fundos investidos que não estão incluídos no item (i), observado que suas taxas de administração e taxa de gestão serão incorporadas nas taxas máximas da Classe.

**Taxa Global**

No âmbito da Classe, a Taxa Global corresponde aos valores devidos pela Classe a título de Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa de Performance e Taxa Máxima de Distribuição, conjuntamente. Em linha com o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN, a Gestora mantém o Sumário da Remuneração da Classe disponível em seu site: <https://www.xpasset.com.br/documentos-institucionais/> (neste site, selecionar "Documentos Adicionais – Fundos de Investimento").

**Taxa de Gestão**

Conforme definida em cada Apêndice

**Taxa de Administração**

**I.** A título de Taxa de Administração, será devido pela Classe o valor correspondente a 0,09% (zero vírgula zero nove por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), acrescido de 0,105% (zero vírgula cento e cinco por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido entre R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) e R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), acrescido de 0,11% (zero vírgula onze por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido acima de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).

**II.** Independentemente dos percentuais indicados no item acima, a Administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 8.500,00 (oito mil e quinhentos reais). Adicionalmente à Taxa de Administração, será devido o valor correspondente a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), em parcela única, na data da primeira integralização de Cotas da Classe.

**III.** A Taxa de Administração será calculada linearmente e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e será paga pela Classe, mensalmente por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

**Taxa de Performance**

Conforme definida em cada Apêndice

**Taxa Máxima de Custódia**

- I.** A título de Taxa Máxima de Custódia, será devido o valor correspondente a 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), de 0,045% (quarenta e cinco milésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido entre R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) e R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), 0,03% (três centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido acima de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).
- II.** Independentemente do percentual mínimo indicado no item acima, o Custodiante fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais). Adicionalmente à Taxa Máxima de Custódia, será devido o valor correspondente a R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), em parcela única, na data da primeira integralização de cotas da Classe.
- III.** A Taxa Máxima de Custódia será calculada linearmente e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e será paga pela Classe, mensalmente por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

**Taxa Máxima de Distribuição e Disposições Gerais**

- I.** Em linha com o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN, considerando que no âmbito da operacionalização da Classe prestadores de serviço de distribuição de Cotas serão contratado se remunerados de forma contínua, em atenção ao mecanismo de distribuição por conta e ordem, a Gestora mantém o Sumário de Remuneração da Classe disponível em seu site: <https://www.xpasset.com.br/documentos-institucionais/> (neste site, selecionar "Documentos Adicionais – Fundos de Investimento").
- II.** A Classe não possui taxa de entrada e taxa de saída.
- III.** As taxas aplicáveis à Classe e às Subclasses observarão as Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, bem como esta Seção D e os Apêndices, sendo que os valores mínimos serão atualizados anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante ("IPCA") verificada nos 12 (doze) meses anteriores a cada data de atualização.

**Outros Encargos:** A Classe poderá incorrer em outras despesas, conforme descritas na Seção G do Regulamento, sempre nos termos da regulamentação em vigor.

**E. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS**

- I. Procedimento.** Sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, são aplicáveis à Assembleia Especial de Cotistas as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas.
- II. Competência privativa.** Compete privativamente à Assembleia Especial de Cotistas deliberar sobre as matérias específicas da Classe, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor e deste Regulamento:
- (i)** as demonstrações contábeis da Classe, observado que referida Assembleia Especial de Cotistas somente pode ser realizada com, no mínimo, 15 (quinze) dias após as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado estarem disponíveis aos Cotistas, contendo relatório do auditor independente;
- (ii)** a destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial, observado o disposto no parágrafo primeiro, do Artigo 70, da Parte Geral da Resolução CVM 175, quando aplicável;

- (iii) a emissão de novas Cotas, observado o capital autorizado da Classe;
- (iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;
- (v) a alteração deste Anexo I, ressalvado o disposto no Artigo 52 da Resolução CVM 175;
- (vi) o plano de resolução de Patrimônio Líquido negativo da Classe, nos termos do Artigo 122 da Resolução CVM 175;
- (vii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- (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 da Classe, que terá prazo de mandato de 1 (um) ano, a ser encerrar na Assembleia Especial de Cotistas subsequente que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, 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, nos termos do Artigo 27, §1º, do Artigo 31 e do Artigo 32, inciso IV, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (xi) alteração de matérias relacionadas à Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance, exceto quando a alteração a envolver a redução das referidas taxas, nos termos do inciso III, do Artigo 52 da Resolução CVM 175;
- (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;
- (xiii) alterações nos quóruns de deliberação definidos neste Anexo I, com exceção dos subitens (ii), (iv), (v), (viii), (x), (xi) e (xii) acima, os quais necessariamente observarão os quóruns definidos no item III.5 abaixo, nos termos do Artigo 16 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e
- (xiv) a segunda prorrogação do Prazo de Duração da Classe, ou seja, a prorrogação do 9º (nono) para o 10º (décimo) ano contado da data da primeira integralização de Cotas da Classe.

**III. Quórum e Deliberações.** A Assembleia Especial de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas da Classe.

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

**III.2.** Sem prejuízo do disposto no item III.1 acima, o número de votos a serem proferidos por cotista está limitado a 10% (dez por cento) do total de Cotas emitidas pela Classe.

**III.3.** A deliberação relativa ao subitem (ix) do item I depende da aprovação da maioria dos Cotistas da Classe presentes e que representem, no mínimo, **(i)** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(ii)** 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

**III.4.** As deliberações exclusivamente relativas à matéria prevista no subitem (xiii) dependem de aprovação pelo mesmo quórum necessário para aprovação do item/subitem cujo quórum será alterado.

**III.5.** As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (v), (viii), (x), (xi) e (xii) do item II 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 Especial



de Cotistas, **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou **(ii)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.

## F. REGRAS DE MOVIMENTAÇÃO

**I. Negociação de Cotas:** As Cotas somente poderão ser negociadas se estiverem totalmente integralizadas, exclusivamente no Balcão B3, cabendo exclusivamente ao intermediário verificar se os adquirentes das Cotas se enquadram no público-alvo da Classe, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento, neste Anexo I e na regulamentação aplicável. É vedada a transferência de Cotas subscritas e não integralizadas, exceto na hipótese do item I.1 abaixo.

**I.1.** As Cotas não integralizadas podem ser transferidas, fora do ambiente de balcão da B3, mediante termo de cessão e transferência, sendo que os Cotistas que desejarem transferir suas Cotas não integralizadas, deverão solicitar por escrito à Administradora e à Gestora a transferência parcial ou total de suas Cotas não integralizadas, indicando o nome e qualificação do cessionário, que deve estar enquadrado no público-alvo da Classe, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições, ficando a efetivação da transferência sujeita à concordância expressa da Gestora e à conclusão satisfatória dos processos de *Know Your Client* eventualmente aplicáveis.

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

## G. APLICAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE

**I. Amortização:** A Classe poderá, a qualquer tempo, realizar amortização das Cotas a exclusivo critério da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Subclasse de Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, 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.

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

**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 ou efetuar empréstimos, nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM 175 e por este Regulamento.

**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 Especial de Cotistas, observada a necessidade de elaboração de laudo de avaliação para a integralização de Cotas em bens e direitos, nos termos da Resolução CVM 175.

## H. RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS

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

## I. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

**I.** A Administradora deverá ser substituída nas hipóteses de **(a)** renúncia; **(b)** destituição por deliberação das Assembleias de Cotistas; ou **(c)** descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de investimento imobiliários, observado o disposto na Resolução CVM 175 e no Anexo Normativo III.

**II.** A Gestora poderá ser substituída, destituída ou renunciar à prestação de serviços na ocorrência de quaisquer das seguintes hipóteses: **(i)** Renúncia Motivada, observado o disposto no item VIII (A); **(ii)** renúncia que não esteja contemplada na definição de Renúncia Motivada; **(iii)** destituição sem Justa Causa, observado o disposto no item VIII (B), por deliberação de Assembleia de Cotistas; **(iv)** destituição por Justa Causa, por deliberação da Assembleia de Cotistas; ou **(v)** descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de investimento imobiliários.

**III.** As deliberações sobre a destituição ou substituição da Gestora, com ou sem Justa Causa, deverão ser precedidas do recebimento, pela Gestora, de uma notificação de tal intenção de destituição ou substituição, com no mínimo 30 (trinta) dias corridos de antecedência da realização da Assembleia de Cotistas que deliberará sobre a destituição ou substituição. A Gestora poderá participar da Assembleia de Cotistas que irá votar pela sua destituição (em qualquer hipótese, sem poder de voto), podendo apresentar esclarecimentos e razões pelas quais, em seu entendimento, não há Justa Causa para sua destituição e, ainda, exigir que referida manifestação seja refletida na ata da assembleia.

**IV.** Na hipótese de destituição da Gestora, com ou sem Justa Causa, e no caso de renúncia que não configure uma Renúncia Motivada, a Gestora permanecerá no exercício de suas funções até sua efetiva destituição ou renúncia, que deverá ocorrer em no máximo 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia ou da sua destituição em sede de Assembleia de Cotistas, sob pena de liquidação da Classe. A Gestora não estará obrigada a permanecer no exercício de suas funções no caso de Renúncia Motivada.

**V.** Nas hipóteses elencadas nos itens II (i) e II (iii), a Gestora fará jus, na data da sua efetiva destituição ou renúncia, ao recebimento: **(i)** da Taxa de Gestão, calculada *pro rata temporis* até a data da efetiva destituição ou renúncia da Gestora, bem como quaisquer outras taxas de gestão que a Gestora venha a ter direito na qualidade de gestora de outros fundos de investimento imobiliário dos quais a Classe seja titular de cotas e **(ii)** da Multa por Destituição, observado o disposto no item VI

**VI.** A “Multa por Destituição” será equivalente a 20% (vinte por cento) da remuneração a que a Gestora teria direito pelo período remanescente do Prazo de Duração da Classe, calculado com base na média das parcelas da Taxa de Gestão pagas pela Classe à Gestora nos 4 (quatro) meses anteriores à efetiva renúncia ou destituição.

**VI.1.** A Multa por Destituição deverá ser integralmente deduzida da remuneração devida ao novo gestor da Classe, inclusive com relação a quaisquer outras taxas de gestão que a Gestora venha a ter direito na qualidade de gestora de outros fundos de investimento imobiliário dos quais a Classe seja titular de cotas.

**VII.** Nas hipóteses elencadas nos itens II (ii) e II (iv), a Gestora fará jus, na data da sua efetiva renúncia ou destituição, ao pagamento da Taxa de Gestão, calculada *pro rata temporis* nos termos dos Apêndices até a data de sua efetiva renúncia ou destituição, inclusive com relação a quaisquer outras taxas de gestão que a Gestora venha a ter direito na qualidade de gestora de outros fundos de investimento imobiliário dos quais o Fundo seja titular de cotas, mas não fará jus à Multa por Destituição.

**VIII. (A)** Entende-se por “Renúncia Motivada”, a renúncia da Gestora à prestação de serviços de gestão profissional da carteira da Classe em razão de os Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas, ou a Administradora, nos termos da regulamentação vigente, promoverem qualquer alteração no Regulamento ou neste Anexo I que, sem a prévia e expressa anuência da Gestora: **(i)** modifiquem a Política de Investimento, incluindo, sem limitação, o escopo dos seus investimentos, os limites de concentração e a estratégia definida pela Gestora, **(ii)** inviabilizem o cumprimento das estratégias de investimento estabelecidas na versão original deste Anexo I, conforme determinado pela Gestora, **(iii)** reduzam a remuneração da Gestora, **(iv)** resultem na liquidação antecipada (incluindo por força de cisão, incorporação ou outra reorganização societária) e/ou antecipação do Prazo de Duração da Classe ou do Período de Investimento, ou **(v)** modifiquem as definições de Renúncia Motivada ou Justa Causa e/ou seus termos e condições, incluindo as consequências desses eventos. **(B)** Entende-se por “Justa Causa”, a prática ou constatação de atos, omissões ou situações, por parte da Gestora, com comprovada má-fé, culpa grave, dolo ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento, do Anexo I, do Acordo Operacional ou da legislação e regulamentação aplicáveis, desde que comprovado por decisão final, caso proferida nas instâncias administrativa ou arbitral, ou decisão contra a qual não seja cabível recurso com efeito suspensivo, na hipótese de decisão judicial.

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

A Administradora verificará se o Patrimônio Líquido 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.

## **K. LIQUIDAÇÃO E ENCERRAMENTO**

**I. Liquidação Antecipada.** Após 90 (noventa) dias do início de atividades, 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, ela deverá ser imediatamente liquidada ou incorporada a outra classe de cotas pela Administradora.

**II. Liquidação por Deliberação da Assembleia Especial de Cotistas.** Na hipótese de liquidação desta Classe por deliberação da Assembleia Especial 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 Especial de Cotistas, a qual deliberará, no mínimo, 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 Especial 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, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, contados **(i)** da ata da Assembleia Especial

de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e **(ii)** do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas.

## L. COMUNICAÇÕES

**I.** A divulgação de informações sobre o Fundo, sobre a Classe e sobre as Subclasses deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas do Fundo, da Classe ou das Subclasses, conforme o caso.

**II.** 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 Assembleias de Cotistas, recebimento de votos em Assembleias de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe ou das Subclasses, sendo certo que não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.

**II.1.** Caso o Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico à Administradora, esta ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM 175, neste Regulamento ou no Anexo I, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

**III.** 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.

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

**V.** As informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe serão disponibilizadas no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: [//www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html](http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html)

## M. 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, conforme descritos no informe anual da Classe, nos termos do suplemento K, da Resolução CVM 175. As aplicações na Classe não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, do custodiante, de qualquer mecanismo de seguro e/ou do Fundo Garantidor de Créditos e não há quaisquer garantias de que o capital integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

\* \* \*

**APÊNDICE A**
**Descritivo da Subclasse A da Classe Única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate ("Classe")**

<b>Público-Alvo:</b> Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 da <u>Resolução CVM 30</u> , que se comprometerem, no âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas, a subscrever valor igual ou superior a R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais)	<b>Denominação:</b> Subclasse A
--	------------------------------------

**A. TAXAS DA SUBCLASSE A**
**Taxa de Gestão**

**I.** 1,75% a.a. (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento ao ano), incidente **(i)** durante o Período de Investimento, sobre o capital subscrito da Classe, e **(ii)** durante o Período de Desinvestimento, sobre o capital integralizado da Classe.

Independentemente do percentual acima indicado, a Gestora fará jus à remuneração mínima mensal corresponde a R\$12.500,00 (doze mil e quinhentos reais).

**II.** A Taxa de Gestão será calculada linearmente e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e será paga pela Subclasse A, mensalmente por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

**III.** A Taxa de Gestão será calculada **(i)** durante o Período de Investimento: incidentes sobre o Capital Comprometido da Classe e **(ii)** durante o Período de Desinvestimento: incidentes sobre o capital integralizado da Classe, com as seguintes deduções relativas a eventos da Classe, conforme venham a ocorrer: **(a)** custo de aquisição (histórico) do investimento realizado em Ativos Imobiliários, em caso de alienação total do referido investimento em cada um dos Ativos Imobiliários; e **(b)** baixas de valor contábil de sociedade investida a zero (*write-offs*), em decorrência de eventual decretação de falência de uma sociedade investida.

**Taxa de Performance**

**I.** Por sua atuação como gestora da carteira da Classe e sem prejuízo da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, a Gestora fará jus a uma taxa de performance a ser paga pelos Cotistas Subclasse A ("Taxa de Performance"), calculada conforme regramento abaixo previsto:

**(i) Retorno do Capital Integralizado.** Primeiramente, as distribuições de recursos pela Classe aos Cotistas Subclasse A ("Distribuições") serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse A, *pro rata* e proporcionalmente ao capital integralizado de cada Cotista Subclasse A, até que todos os Cotistas Subclasse A tenham recebido o valor correspondente a 100% (cem por cento) da soma dos seguintes valores: (a) o respectivo capital integralizado utilizado pela Classe para a aquisição dos Ativos Imobiliários, (b) o CAPEX dos Ativos Imobiliários em questão e (c) os encargos gerais incorridos pela Classe para os Ativos Imobiliários em questão, incluindo Taxa de Administração e Taxa de Gestão pagas pela Classe até o mês imediatamente anterior a Distribuição (sendo a soma de (a), (b) e (c) o "Capital Integralizado e Custos Alocáveis").

**(ii) Retorno Preferencial.** Posteriormente, as Distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse A, *pro rata* e proporcionalmente ao capital integralizado de cada Cotista Subclasse A, até que os Cotistas Subclasse A tenham recebido o valor correspondente à variação do IPCA acrescida de 8,00% (oito

inteiros por cento) ao ano, incidente sobre o Capital Integralizado e Custos Alocáveis integralizado por cada Cotista Subclasse A, a partir da respectiva data de integralização ("Retorno Preferencial").

**(iii) Retorno de até 12% (doze por cento).** Uma vez atendido o disposto nos incisos "(i)" e "(ii)" acima, 80% (oitenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista Subclasse A e 20% (vinte por cento) das Distribuições à Gestora, até que cada Cotista Subclasse A tenha recebido valores correspondentes à soma do seu Capital Integralizado e Custos Alocáveis acrescido de valor correspondente a 12% (doze por cento) ao ano incidente sobre o Capital Integralizado e Custos Alocáveis integralizado por cada Cotista Subclasse A, acrescido da variação de IPCA.

**(iv) Catch-Up.** Uma vez atendido o disposto nos incisos "(i)" a "(iii)" acima, 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista Subclasse A e 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas à Gestora (*Catch-Up*), até que a Gestora tenha recebido o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do montante total das Distribuições realizadas aos Cotistas Subclasse A nos termos dos incisos "(ii)" e "(iii)" acima e deste inciso "(iv)".

**(v) Divisão 80/20.** Após os pagamentos descritos nos incisos "(i)" a "(iv)" acima, qualquer Distribuição será alocada da seguinte forma: **(a)** 20% (vinte por cento) será alocada para a Gestora, e **(b)** 80% (oitenta por cento) será alocada para os Cotistas Subclasse A.

**I.1.** Para fins deste item, **(a)** "CAPEX" significa as despesas relativas à aprovações e licenciamento, ao desenvolvimento dos projetos (seja de arquitetura como demais disciplinas), à construção ou reforma substancial (entendendo-se como reforma substancial aquelas que não se enquadrem como Despesas Extraordinárias) de empreendimentos imobiliários nos Ativos Imobiliários detidos direta ou indiretamente pela Classe e compreendem todas as despesas relativas ao projeto, e construção ou reforma substancial dos pertinentes empreendimentos imobiliários, inclusive eventuais tributos relativos ao desenvolvimento dos projetos, aprovações e licenciamento, construção e reforma substancial, tais como contrapartidas, emolumentos, taxas de emissão de alvarás e aprovações, inclusive, mas não limitado a Habite-se e autos de vistoria de corpos de bombeiros, INSS e ISS da obra e os custos efetivos de construção e reforma substancial, diretos e indiretos, englobando custos de engenharia, arquitetura e todos e quaisquer projetistas e assessores envolvidos em cada projeto; e **(b)** Despesas Extraordinárias significa as despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe, exemplificativamente, mas sem qualquer limitação: (b.1) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Ativo Imobiliário; (b.2) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (b.3) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Ativos Imobiliários; (b.4) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (b.5) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (b.6) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (b.7) outras que venham a ser de responsabilidade da Classe como proprietária dos Ativos Imobiliários.

**I.2.** Nos casos de renúncia, destituição e/ou descredenciamento da Gestora, o pagamento da Taxa de Performance deverá observar o disposto na Seção I do Anexo I.

**I.3. Retenção e Liberação dos valores da Taxa de Performance.** Uma vez distribuídos os valores a título de Taxa de Performance à Gestora nos termos do item acima, tais recursos financeiros serão retidos em conta vinculada de titularidade da Gestora ("Conta Vinculada") e liberados aos integrantes da Gestora de acordo com a mecânica abaixo descrita:

**(i)** No momento em que as Distribuições representarem, no mínimo, 100% (cem por cento) do capital subscrito da Subclasse A, acrescidas do Retorno Preferencial, a Gestora poderá, a seu exclusivo critério,

distribuir aos integrantes da Gestora a totalidade dos recursos financeiros retidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance;

**(ii)** Caso as Distribuições representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do capital subscrito da Subclasse A, acrescidas do Retorno Preferencial, e desde que o somatório do:

- (a)** valor das Distribuições; e
- (b)** do valor justo dos Ativos Imobiliários remanescentes na carteira da Classe, constante no último laudo de avaliação, calculado proporcionalmente à participação da Subclasse A no Patrimônio Líquido;

Corresponda a 1,5 (uma e meia) vezes o valor correspondente ao capital subscrito da Subclasse A, acrescidas do Retorno Preferencial, a Gestora poderá distribuir aos integrantes da Gestora montante equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos recursos mantidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance; e

**(iii)** Ao final do Prazo de Duração do Fundo e quando da liquidação do Fundo, caso a Gestora tenha recebido e distribuído aos integrantes da Gestora valores referentes à Taxa de Performance em montante superior ao que deveria ter recebido como resultado das Distribuições descritas neste item e no item I acima, o Mecanismo de Clawback (conforme definido abaixo) será acionado.

**I.4. Mecanismo de Clawback.** A Gestora deverá, **(i)** caso o valor recebido a título de Taxa de Performance seja superior ao valor efetivamente devido nos termos deste Apêndice, ou **(ii)** a rentabilidade acumulada das Cotas não atinja o Retorno Preferencial, **(a)** devolver à Subclasse A os valores pagos à época à Gestora a título de Taxa de Performance, deduzidos tributos incidentes, conforme aplicável, sem qualquer rendimento ou reajuste, e orientar a Administradora para que efetue a distribuição de tais valores aos Cotistas Subclasse A, ou **(b)** deixar de receber valores devidos a título de Taxa de Performance em caso de ocorrer o pagamento dos resultados dos Ativos Imobiliários, em quaisquer dos casos acima, deduzidos os tributos aplicáveis, de modo que a Gestora não receba valores além daqueles devidos a título de Taxa de Performance nos termos deste Apêndice e que a rentabilidade acumulada das Cotas Subclasse A atinja ou seja a mais próxima possível do Retorno Preferencial ("Mecanismo de Clawback").

**II. Taxa de Performance Antecipada.** Na hipótese de **(i)** destituição sem Justa Causa da Gestora; ou **(ii)** deliberação de fusão, liquidação, cisão ou incorporação da Classe por vontade exclusiva dos Cotistas, sem anuência da Gestora, será devida à Gestora uma taxa de performance calculada de acordo com a fórmula abaixo ("Taxa de Performance Antecipada") e será deduzida da remuneração devida ao novo gestor da Classe, inclusive com relação a quaisquer outras taxas de gestão que a Gestora venha a ter direito na qualidade de gestora de outros fundos de investimento imobiliário dos quais a Classe seja titular de cotas:

$$TPA = 20\% \times [(VPL + A) - CIA], \text{ onde}$$

**TPA** = Taxa de Performance Antecipada, devida à Gestora na data de sua efetiva substituição sem Justa Causa; ou da deliberação da Assembleia Especial de Cotistas que aprovar a fusão, cisão ou incorporação do Fundo, em moeda corrente nacional e/ou em valores mobiliários e/ou ativos financeiros;

**VPL** = valor do Patrimônio Líquido, proporcional a participação detida por cada Cotista Subclasse A, apurado no 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa ou da deliberação de fusão, cisão ou incorporação da Classe pela Assembleia Especial de Cotistas;

**A** = somatório de eventuais valores distribuídos a cada Cotista Subclasse A a título de amortização de suas Cotas Subclasse A desde a data de constituição do Fundo e até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de

deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa; ou deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Especial de Cotistas, valores estes devidamente corrigidos pelo Retorno Preferencial;

**CIA** = Capital Integralizado e Custos Alocáveis integralizado por cada Cotista Subclasse A, corrigido pelo Retorno Preferencial a partir da data de cada integralização de Cotas Subclasse A até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa; ou aprovação da deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Especial de Cotistas.

## B. FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

Os Cotistas Subclasse A integralizarão as Cotas subscritas à vista, observado o Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital na Seção C abaixo.

Sem prejuízo do disposto acima, as Cotas Subclasse A subscritas e não integralizadas que forem transferidas, nos termos da Seção F do Anexo I, para Investidores Profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 30"), que nos termos do Artigo 2º, Parágrafo 2º, da Resolução CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor, sejam **(i)** instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, **(ii)** companhias seguradoras e sociedades de capitalização, **(iii)** entidades abertas e fechadas de previdência complementar, **(iv)** fundos patrimoniais e **(v)** fundos de investimento registrados na CVM, poderão ser integralizadas mediante Chamada de Capital, sem necessidade de Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital, observado o procedimento estabelecido no item IV da Seção B do Anexo I.

## C. MECANISMO DE CONTROLE DE CHAMADA DE CAPITAL

**I. Mecanismo de Controle de Chamada de Capital.** Os investidores que subscreverem Cotas Subclasse A estarão sujeitos ao "Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital", nos termos abaixo, nos respectivos Compromissos de Investimento e Boletins de Subscrição.

**I.1. Fundo DI.** Os Cotistas Subclasse A subscreverão e integralizarão cotas do TREND PE XXVIII FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS RENDA FIXA SIMPLES RESPONSABILIDADE LIMITADA, constituído para receber os recursos dos investidores na Subclasse A, com o objetivo de viabilizar o Mecanismo de Controle de Chamadas de Capital ("Fundo DI"), que permanecerão irrevogavelmente vinculadas à obrigação de integralização das Cotas Subclasse A subscritas.

**I.2. Manutenção de Recursos no Fundo DI.** O investimento dos Cotistas Subclasse A no Fundo DI, nos termos previstos no regulamento do Fundo DI, neste Regulamento e nos documentos de subscrição firmados pelos Cotistas Subclasse A, não é considerado uma aplicação financeira livre e disponível aos Cotistas Subclasse A. A aplicação e o resgate de cotas do Fundo DI somente poderão ser realizados mediante instruções do distribuidor ou da gestora do Fundo DI, para atendimento das Chamadas de Capital a serem realizadas pela Administradora, conforme instruções da Gestora, ou mediante disponibilidade de liquidez para pagamento aos cotistas do Fundo DI.

**I.3. Resgate Compulsório.** O Fundo DI poderá realizar, mediante disponibilidade de liquidez para pagamento aos cotistas ou para cumprimento das Chamadas de Capital, o resgate compulsório de cotas, total ou parcial, observados os prazos de solicitação de resgate e datas de conversão estabelecidos no regulamento do Fundo DI, observados que durante o Período de Investimento, o resgate das cotas somente poderá ser realizado pelo distribuidor do Fundo DI, por conta e ordem dos cotistas, com a finalidade exclusiva de atender a uma ou mais Chamadas de Capital e dirigidas aos Distribuidores para a integralização de Cotas, nos termos do regulamento do Fundo DI e dos documentos de subscrição do Fundo DI. Neste caso, o distribuidor do Fundo DI realizará o resgate das cotas por conta e ordem do Cotista Subclasse A em montante suficiente para atendimento à respectiva Chamada de Capital, independentemente de qualquer



autorização ou ordem adicional de cada Cotista Subclasse A, ou de deliberação ou autorização prévia da Assembleia Especial de Cotistas ou assembleia especial de cotistas do Fundo DI.

**I.4. Resgate Compulsório – Capital Excedente.** Sem prejuízo do disposto no regulamento do Fundo DI, as cotas do Fundo DI serão resgatadas compulsoriamente, nos termos do Compromisso de Investimento: **(i)** no Dia Útil imediatamente subsequente ao término do Período de Investimento; **(ii)** no Dia Útil imediatamente subsequente à data em que o Cotista Subclasse A tiver integralizado a totalidade de suas Cotas na Classe, conforme o caso, o que ocorrer primeiro dentre as hipóteses previstas neste item “(ii)” e no item “(i)” acima; **(iii)** ou nas demais hipóteses descritas no regulamento do Fundo DI.

\* \* \*

**APÊNDICE B**
**Descritivo da Subclasse B da Classe Única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate ("Classe")**

<b>Público-Alvo:</b> Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 da <u>Resolução CVM 30</u> , que se comprometerem, no âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas, a subscrever valor igual ou superior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)	<b>Denominação:</b> Subclasse B
--	------------------------------------

**A. TAXAS DA SUBCLASSE B**
**Taxa de Gestão**

- I.** 1,75% a.a. (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento ao ano), incidente **(i)** durante o Período de Investimento, sobre o capital subscrito, e **(ii)** durante o Período de Desinvestimento, sobre o capital integralizado, calculado conforme abaixo.
- II.** Independentemente do percentual acima indicado, a Gestora fará jus à remuneração mínima mensal corresponde a R\$12.500,00 (doze mil e quinhentos reais).
- III.** A Taxa de Gestão será calculada linearmente e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e será paga pela Subclasse B, mensalmente por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.
- IV.** A Taxa de Gestão será calculada **(i)** durante o Período de Investimento: incidentes sobre o Capital Comprometido da Classe e **(ii)** durante o Período de Desinvestimento: incidentes sobre o capital integralizado da Classe, com as seguintes deduções relativas a eventos da Classe, conforme venham a ocorrer: **(a)** custo de aquisição (histórico) do investimento realizado em Ativos Imobiliários, em caso de alienação total do referido investimento em cada um dos Ativos Imobiliários; e **(b)** baixas de valor contábil de sociedade investida a zero (*write-offs*), em decorrência de eventual decretação de falência de uma sociedade investida.

**Taxa de Performance**

- I.** Por sua atuação como gestora da carteira da Classe e sem prejuízo da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, a Gestora fará jus a uma taxa de performance a ser paga pelos Cotistas Subclasse B ("Taxa de Performance"), calculada conforme regramento abaixo previsto:
  - (i) Retorno do Capital Integralizado.** Primeiramente, as distribuições de recursos pela Classe aos Cotistas Subclasse B ("Distribuições") serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse B, *pro rata* e proporcionalmente ao capital integralizado de cada Cotista Subclasse B, até que todos os Cotistas Subclasse B tenham recebido o valor correspondente a 100% (cem por cento) da soma dos seguintes valores: (a) o respectivo capital integralizado utilizado pela Classe para a aquisição dos Ativos Imobiliários, (b) o CAPEX dos Ativos Imobiliários em questão e (c) os encargos gerais incorridos pela Classe para os Ativos Imobiliários em questão, incluindo Taxa de Administração e Taxa de Gestão pagas pela Classe até o mês imediatamente anterior a Distribuição (sendo a soma de (a), (b) e (c) o "Capital Integralizado e Custos Alocáveis").
  - (ii) Retorno Preferencial.** Posteriormente, as Distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse B, *pro rata* e proporcionalmente ao capital integralizado de cada Cotista Subclasse B, até que os Cotistas Subclasse B tenham recebido o valor correspondente à variação do IPCA acrescida de 8,00% (oito inteiros por cento) ao ano, incidente sobre o Capital Integralizado e Custos Alocáveis integralizado por cada Cotista Subclasse A, a partir da respectiva data de integralização ("Retorno Preferencial").

**(iii) Retorno de até 12% (doze por cento).** Uma vez atendido o disposto nos incisos "(i)" e "(ii)" acima, 80% (oitenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista Subclasse B e 20% (vinte por cento) das Distribuições à Gestora, até que cada Cotista Subclasse B tenha recebido valores correspondentes à soma do seu Capital Integralizado e Custos Alocáveis acrescido de valor correspondente a 12% (doze por cento) ao ano incidente sobre o Capital Integralizado e Custos Alocáveis integralizado por cada Cotista Subclasse B, acrescido da variação de IPCA.

**(iv) Catch-Up.** Uma vez atendido o disposto nos incisos "(i)" a "(iii)" acima, 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista Subclasse B e 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas à Gestora (*Catch-Up*), até que a Gestora tenha recebido o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do montante total das Distribuições realizadas aos Cotistas Subclasse B nos termos dos incisos "(ii)" e "(iii)" acima e deste inciso "(iv)".

**(v) Divisão 80/20.** Após os pagamentos descritos nos incisos "(i)" a "(iv)" acima, qualquer Distribuição será alocada da seguinte forma: **(a)** 20% (vinte por cento) será alocada para a Gestora e **(b)** 80% (oitenta por cento) será alocada para os Cotistas Subclasse B.

**I.1.** Para fins deste item, **(a)** "CAPEX" significa as despesas relativas à aprovações e licenciamento, ao desenvolvimento dos projetos (seja de arquitetura como demais disciplinas), à construção ou reforma substancial (entendendo-se como reforma substancial aquelas que não se enquadrem como Despesas Extraordinárias) de empreendimentos imobiliários nos Ativos Imobiliários detidos direta ou indiretamente pela Classe e compreendem todas as despesas relativas ao projeto, e construção ou reforma substancial dos pertinentes empreendimentos imobiliários, inclusive eventuais tributos relativos ao desenvolvimento dos projetos, aprovações e licenciamento, construção e reforma substancial, tais como contrapartidas, emolumentos, taxas de emissão de alvarás e aprovações, inclusive, mas não limitado a Habite-se e autos de vistoria de corpos de bombeiros, INSS e ISS da obra e os custos efetivos de construção e reforma substancial, diretos e indiretos, englobando custos de engenharia, arquitetura e todos e quaisquer projetistas e assessores envolvidos em cada projeto; e **(b)** Despesas Extraordinárias significa as despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe, exemplificativamente, mas sem qualquer limitação: (b.1) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Ativo Imobiliário; (b.2) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (b.3) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Ativos Imobiliários; (b.4) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (b.5) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (b.6) despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatórias, revisionais; e (b.7) outras que venham a ser de responsabilidade da Classe como proprietária dos Ativos Imobiliários.

**I.2.** Nos casos de renúncia, destituição e/ou descredenciamento da Gestora, o pagamento da Taxa de Performance deverá observar o disposto na Seção I do Anexo I.

**I.3. Retenção e Liberação dos valores da Taxa de Performance.** Uma vez distribuídos os valores a título de Taxa de Performance à Gestora nos termos do item acima, tais recursos financeiros serão retidos em conta vinculada de titularidade da Gestora ("Conta Vinculada") e liberados aos integrantes da Gestora de acordo com a mecânica abaixo descrita:

**(i)** No momento em que as Distribuições representarem, no mínimo, 100% (cem por cento) do capital subscrito da Subclasse B, acrescidas do Retorno Preferencial, a Gestora poderá, a seu exclusivo critério, distribuir aos integrantes da Gestora a totalidade dos recursos financeiros retidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance;

(ii) Caso as Distribuições representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do capital subscrito da Subclasse B, acrescidas do Retorno Preferencial, e desde que o somatório do:

- (a) valor das Distribuições; e
- (b) do valor justo dos Ativos Imobiliários remanescentes na carteira da Classe, constante no último laudo de avaliação, calculado proporcionalmente à participação da Subclasse B no Patrimônio Líquido;

Corresponda a 1,5 (uma e meia) vezes o valor correspondente ao capital subscrito da Subclasse B, acrescidas do Retorno Preferencial, a Gestora poderá distribuir aos integrantes da Gestora montante equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos recursos mantidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance; e

(iii) Ao final do Prazo de Duração do Fundo e quando da liquidação do Fundo, caso a Gestora tenha recebido e distribuído aos integrantes da Gestora valores referentes à Taxa de Performance em montante superior ao que deveria ter recebido como resultado das Distribuições descritas neste item e no item I acima, o Mecanismo de Clawback (conforme definido abaixo) será acionado.

**I.4. Mecanismo de Clawback.** A Gestora deverá, (i) caso o valor recebido a título de Taxa de Performance seja superior ao valor efetivamente devido nos termos deste Apêndice, ou (ii) a rentabilidade acumulada das Cotas não atinja o Retorno Preferencial, (a) devolver à Subclasse B os valores pagos à época à Gestora a título de Taxa de Performance, deduzidos tributos incidentes, conforme aplicável, sem qualquer rendimento ou reajuste, e orientar a Administradora para que efetue a distribuição de tais valores aos Cotistas Subclasse B, ou (b) deixar de receber valores devidos a título de Taxa de Performance em caso de ocorrer o pagamento dos resultados dos Ativos Imobiliários, em quaisquer dos casos acima, deduzidos os tributos aplicáveis, de modo que a Gestora não receba valores além daqueles devidos a título de Taxa de Performance nos termos deste Apêndice e que a rentabilidade acumulada das Cotas Subclasse B atinja ou seja a mais próxima possível do Retorno Preferencial ("Mecanismo de Clawback").

**II. Taxa de Performance Antecipada.** Na hipótese de (i) destituição sem Justa Causa da Gestora; ou (ii) deliberação de fusão, liquidação, cisão ou incorporação da Classe por vontade exclusiva dos Cotistas, sem anuência da Gestora, será devida à Gestora uma taxa de performance calculada de acordo com a fórmula abaixo ("Taxa de Performance Antecipada") e será deduzida da remuneração devida ao novo gestor da Classe, inclusive com relação a quaisquer outras taxas de gestão que a Gestora venha a ter direito na qualidade de gestora de outros fundos de investimento imobiliário dos quais a Classe seja titular de cotas:

$$TPA = 20\% \times [(VPL + A) - CIA], \text{ onde}$$

**TPA** = Taxa de Performance Antecipada, devida à Gestora na data de sua efetiva substituição sem Justa Causa; ou da deliberação da Assembleia Especial de Cotistas que aprovar a fusão, cisão ou incorporação do Fundo, em moeda corrente nacional e/ou em valores mobiliários e/ou ativos financeiros;

**VPL** = valor do Patrimônio Líquido, proporcional a participação detida por cada Cotista Subclasse B, apurado no 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa ou da deliberação de fusão, cisão ou incorporação da Classe pela Assembleia Especial de Cotistas;

**A** = somatório de eventuais valores distribuídos a cada Cotista Subclasse B à título de amortização de suas Cotas Subclasse B desde a data de constituição do Fundo e até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa; ou deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Especial de Cotistas, valores estes devidamente corrigidos pelo Retorno Preferencial;

**CIA** = Capital integralizado e Custos Alocáveis integralizado por cada Cotista Subclasse B, corrigido pelo Retorno Preferencial a partir da data de cada integralização de Cotas Subclasse B até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa; ou aprovação da deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Especial de Cotistas.

#### **B. FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS**

As Cotas Subclasse B serão integralizadas mediante Chamada de Capital, conforme procedimento estabelecido no item IV da Seção B do Anexo I.

\* \* \*

**APÊNDICE C**
**Descritivo da Subclasse C da Classe Única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate ("Classe")**

<b>Público-Alvo:</b> Investidores Profissionais, conforme definidos no artigo 11 da <u>Resolução CVM 30</u> , que se comprometerem, no âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas, a subscrever valor igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais)	<b>Denominação:</b> Subclasse C
---	------------------------------------

**A. TAXAS DA SUBCLASSE C**
**Taxa de Gestão**

- I.** 1,60% a.a. (um inteiro e sessenta centésimos por cento ao ano), incidente **(i)** durante o Período de Investimento, sobre o capital subscrito, e **(ii)** durante o Período de Desinvestimento, sobre o capital integralizado, calculado conforme abaixo.
- II.** Independentemente do percentual acima indicado, a Gestora fará jus à remuneração mínima mensal corresponde a R\$12.500,00 (doze mil e quinhentos reais).
- III.** A Taxa de Gestão será calculada linearmente e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e será paga pela Subclasse C, mensalmente por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.
- IV.** A Taxa de Gestão será calculada **(i)** durante o Período de Investimento: incidentes sobre o Capital Comprometido da Classe e **(ii)** durante o Período de Desinvestimento: incidentes sobre o capital integralizado da Classe, com as seguintes deduções relativas a eventos da Classe, conforme venham a ocorrer: **(a)** custo de aquisição (histórico) do investimento realizado em Ativos Imobiliários, em caso de alienação total do referido investimento em cada um dos Ativos Imobiliários; e **(b)** baixas de valor contábil de sociedade investida a zero (*write-offs*), em decorrência de eventual decretação de falência de uma sociedade investida.

**Taxa de Performance**

- I.** Por sua atuação como gestora da carteira da Classe e sem prejuízo da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, a Gestora fará jus a uma taxa de performance a ser paga pelos Cotistas Subclasse C ("Taxa de Performance"), calculada conforme regramento abaixo previsto:
  - (i) Retorno do Capital Integralizado.** Primeiramente, as distribuições de recursos pela Classe aos Cotistas Subclasse C ("Distribuições") serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse C, *pro rata* e proporcionalmente ao capital integralizado de cada Cotista Subclasse C, até que todos os Cotistas Subclasse C tenham recebido o valor correspondente a 100% (cem por cento) do respectivo capital integralizado.
  - (ii) Retorno Preferencial.** Posteriormente, as Distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse C, *pro rata* e proporcionalmente ao capital integralizado de cada Cotista Subclasse C, até que os Cotistas Subclasse C tenham recebido o valor correspondente à variação do IPCA acrescida de 8,00% (oito inteiros por cento) ao ano, incidente sobre os valores integralizados por cada Cotista Subclasse C, a partir da respectiva data de integralização ("Retorno Preferencial").
  - (iii) Retorno de até 12% (doze por cento).** Uma vez atendido o disposto nos incisos "(i)" e "(ii)" acima, 80% (oitenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista Subclasse C e 20% (vinte por cento) das Distribuições à Gestora, até que cada Cotista Subclasse C tenha recebido valores correspondentes à soma

do seu capital integralizado acrescido de valor correspondente a 12% (doze por cento) ao ano incidente sobre os valores integralizados por cada Cotista Subclasse C, acrescido da variação de IPCA.

**(iv) Catch-Up.** Uma vez atendido o disposto nos incisos "(i)" a "(iii)" acima, 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista Subclasse C e 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas à Gestora (*Catch-Up*), até que a Gestora tenha recebido o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do montante total das Distribuições realizadas aos Cotistas Subclasse C nos termos dos incisos "(ii)" e "(iii)" acima e deste inciso "(iv)".

**(v) Divisão 80/20.** Após os pagamentos descritos nos incisos "(i)" a "(iv)" acima, qualquer Distribuição será alocada da seguinte forma: **(a)** 20% (vinte por cento) será alocada para a Gestora e **(b)** 80% (oitenta por cento) será alocada para os Cotistas Subclasse C.

**I.1.** Nos casos de renúncia, destituição e/ou descredenciamento da Gestora, o pagamento da Taxa de Performance deverá observar o disposto na Seção I do Anexo I.

**I.2. Retenção e Liberação dos valores da Taxa de Performance.** Uma vez distribuídos os valores a título de Taxa de Performance à Gestora nos termos do item acima, tais recursos financeiros serão retidos em conta vinculada de titularidade da Gestora ("Conta Vinculada") e liberados aos integrantes da Gestora de acordo com a mecânica abaixo descrita:

**(i)** No momento em que as Distribuições representarem, no mínimo, 100% (cem por cento) do capital subscrito da Subclasse C, acrescidas do Retorno Preferencial, a Gestora poderá, a seu exclusivo critério, distribuir aos integrantes da Gestora a totalidade dos recursos financeiros retidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance;

**(ii)** Caso as Distribuições representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do capital subscrito da Subclasse C, acrescidas do Retorno Preferencial, e desde que o somatório do:

**(a)** valor das Distribuições; e

**(b)** do valor justo dos Ativos Imobiliários remanescentes na carteira da Classe, constante no último laudo de avaliação, calculado proporcionalmente à participação da Subclasse C no Patrimônio Líquido;

Corresponda a 1,5 (uma e meia) vezes o valor correspondente ao capital subscrito da Subclasse C, acrescidas do Retorno Preferencial, a Gestora poderá distribuir aos integrantes da Gestora montante equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos recursos mantidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance; e

**(iii)** Ao final do Prazo de Duração do Fundo e quando da liquidação do Fundo, caso a Gestora tenha recebido e distribuído aos integrantes da Gestora valores referentes à Taxa de Performance em montante superior ao que deveria ter recebido como resultado das Distribuições descritas neste item e no item I acima, o Mecanismo de Clawback (conforme definido abaixo) será acionado.

**I.3. Mecanismo de Clawback.** A Gestora deverá, **(i)** caso o valor recebido a título de Taxa de Performance seja superior ao valor efetivamente devido nos termos deste Apêndice, ou **(ii)** a rentabilidade acumulada das Cotas não atinja o Retorno Preferencial, **(a)** devolver à Subclasse C os valores pagos à época à Gestora a título de Taxa de Performance, deduzidos tributos incidentes, conforme aplicável, sem qualquer rendimento ou reajuste, e orientar a Administradora para que efetue a distribuição de tais valores aos Cotistas Subclasse C, ou **(b)** deixar de receber valores devidos a título de Taxa de Performance em caso de ocorrer o pagamento dos resultados dos Ativos Imobiliários, em quaisquer dos casos acima, deduzidos os tributos aplicáveis, de modo que a Gestora não receba valores além daqueles devidos a título de Taxa

Performance nos termos deste Apêndice e que a rentabilidade acumulada das Cotas Subclasse C atinja ou seja a mais próxima possível do Retorno Preferencial ("Mecanismo de Clawback").

**II. Taxa de Performance Antecipada.** Na hipótese de **(i)** destituição sem Justa Causa da Gestora; ou **(ii)** deliberação de fusão, liquidação, cisão ou incorporação da Classe por vontade exclusiva dos Cotistas, sem anuência da Gestora, será devida à Gestora uma taxa de performance calculada de acordo com a fórmula abaixo ("Taxa de Performance Antecipada") e será deduzida da remuneração devida ao novo gestor da Classe, inclusive com relação a quaisquer outras taxas de gestão que a Gestora venha a ter direito na qualidade de gestora de outros fundos de investimento imobiliário dos quais a Classe seja titular de cotas:

$$TPA = 20\% \times [(VPL + A) - CIA], \text{ onde}$$

**TPA** = Taxa de Performance Antecipada, devida à Gestora na data de sua efetiva substituição sem Justa Causa; ou da deliberação da Assembleia Especial de Cotistas que aprovar a fusão, cisão ou incorporação do Fundo, em moeda corrente nacional e/ou em valores mobiliários e/ou ativos financeiros;

**VPL** = valor do Patrimônio Líquido, proporcional a participação detida por cada Cotista Subclasse C, apurado no 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa ou da deliberação de fusão, cisão ou incorporação da Classe pela Assembleia Especial de Cotistas;

**A** = somatório de eventuais valores distribuídos a cada Cotista Subclasse C à título de amortização de suas Cotas Subclasse C desde a data de constituição do Fundo e até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa; ou deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Especial de Cotistas, valores estes devidamente corrigidos pelo Retorno Preferencial;

**CIA** = Capital integralizado por cada Cotista Subclasse C, corrigido pelo Retorno Preferencial a partir da data de cada integralização de Cotas Subclasse C até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa; ou aprovação da deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Especial de Cotistas.

## **B. FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS**

As Cotas Subclasse C serão integralizadas mediante Chamada de Capital, conforme procedimento estabelecido no item IV da Seção B do Anexo I.

\* \* \*



**APÊNDICE D**
**Descritivo da Subclasse D da Classe Única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate ("Classe")**

<b>Público-Alvo:</b> Investidores Profissionais, conforme definidos no artigo 11 da <u>Resolução CVM 30</u> , que se comprometerem, no âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas, a subscrever valor igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais)	<b>Denominação:</b> Subclasse D
--	------------------------------------

**A. TAXAS DA SUBCLASSE D**
**Taxa de Gestão**

- I.** 1,35% a.a. (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento ao ano), incidente **(i)** durante o Período de Investimento, sobre o capital subscrito da Classe, e **(ii)** durante o Período de Desinvestimento, sobre o capital integralizado da Classe.
- II.** Independentemente do percentual acima indicado, a Gestora fará jus à remuneração mínima mensal corresponde a R\$12.500,00 (doze mil e quinhentos reais).
- III.** A Taxa de Gestão será calculada linearmente e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e será paga pela Subclasse D, mensalmente por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.
- IV.** A Taxa de Gestão será calculada **(i)** durante o Período de Investimento: incidentes sobre o Capital Comprometido da Classe e **(ii)** durante o Período de Desinvestimento: incidentes sobre o capital integralizado da Classe, com as seguintes deduções relativas a eventos da Classe, conforme venham a ocorrer: **(a)** custo de aquisição (histórico) do investimento realizado em Ativos Imobiliários, em caso de alienação total do referido investimento em cada um dos Ativos Imobiliários; e **(b)** baixas de valor contábil de sociedade investida a zero (*write-offs*), em decorrência de eventual decretação de falência de uma sociedade investida.

**Taxa de Performance**

- I.** Por sua atuação como gestora da carteira da Classe e sem prejuízo da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, a Gestora fará jus a uma taxa de performance a ser paga pelos Cotistas Subclasse D ("Taxa de Performance"), calculada conforme regramento abaixo previsto:
  - (i) Retorno do Capital Integralizado.** Primeiramente, as distribuições de recursos pela Classe aos Cotistas Subclasse D ("Distribuições") serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse D, *pro rata* e proporcionalmente ao capital integralizado de cada Cotista Subclasse D, até que todos os Cotistas Subclasse D tenham recebido o valor correspondente a 100% (cem por cento) do respectivo capital integralizado.
  - (ii) Retorno Preferencial.** Posteriormente, as Distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse D, *pro rata* e proporcionalmente ao capital integralizado de cada Cotista Subclasse D, até que os Cotistas Subclasse D tenham recebido o valor correspondente à variação do IPCA acrescida de 8,00% (oito inteiros por cento) ao ano, incidente sobre os valores integralizados por cada Cotista Subclasse D, a partir da respectiva data de integralização ("Retorno Preferencial").
  - (iii) Retorno de até 12% (doze por cento).** Uma vez atendido o disposto nos incisos "(i)" e "(ii)" acima, 80% (oitenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista Subclasse D e 20% (vinte por cento) das Distribuições à Gestora, até que cada Cotista Subclasse D tenha recebido valores correspondentes à

soma do seu capital integralizado acrescido de valor correspondente a 12% (doze por cento) ao ano incidente sobre os valores integralizados por cada Cotista Subclasse D, acrescido da variação de IPCA.

**(iv) Catch-Up.** Uma vez atendido o disposto nos incisos "(i)" a "(iii)" acima, 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista Subclasse D e 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas à Gestora (*Catch-Up*), até que a Gestora tenha recebido o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do montante total das Distribuições realizadas aos Cotistas Subclasse D nos termos dos incisos "(ii)" e "(iii)" acima e deste inciso "(iv)".

**(v) Divisão 80/20.** Após os pagamentos descritos nos incisos "(i)" a "(iv)" acima, qualquer Distribuição será alocada da seguinte forma: **(a)** 20% (vinte por cento) será alocada para a Gestora e **(b)** 80% (oitenta por cento) será alocada para os Cotistas Subclasse D.

**I.1.** Nos casos de renúncia, destituição e/ou descredenciamento da Gestora, o pagamento da Taxa de Performance deverá observar o disposto na Seção I do Anexo I.

**I.2. Retenção e Liberação dos valores da Taxa de Performance.** Uma vez distribuídos os valores a título de Taxa de Performance à Gestora nos termos do item acima, tais recursos financeiros serão retidos em conta vinculada de titularidade da Gestora ("Conta Vinculada") e liberados aos integrantes da Gestora de acordo com a mecânica abaixo descrita:

**(i)** No momento em que as Distribuições representarem, no mínimo, 100% (cem por cento) do capital subscrito da Subclasse D, acrescidas do Retorno Preferencial, a Gestora poderá, a seu exclusivo critério, distribuir aos integrantes da Gestora a totalidade dos recursos financeiros retidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance;

**(ii)** Caso as Distribuições representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do capital subscrito da Subclasse D, acrescidas do Retorno Preferencial, e desde que o somatório do:

**(a)** valor das Distribuições; e

**(b)** do valor justo dos Ativos Imobiliários remanescentes na carteira da Classe, constante no último laudo de avaliação, calculado proporcionalmente à participação da Subclasse D no Patrimônio Líquido;

Corresponda a 1,5 (uma e meia) vezes o valor correspondente ao capital subscrito da Subclasse D, acrescidas do Retorno Preferencial, a Gestora poderá distribuir aos integrantes da Gestora montante equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos recursos mantidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance; e

**(iii)** Ao final do Prazo de Duração do Fundo e quando da liquidação do Fundo, caso a Gestora tenha recebido e distribuído aos integrantes da Gestora valores referentes à Taxa de Performance em montante superior ao que deveria ter recebido como resultado das Distribuições descritas neste item e no item I acima, o Mecanismo de Clawback (conforme definido abaixo) será acionado.

**I.3. Mecanismo de Clawback.** A Gestora deverá, **(i)** caso o valor recebido a título de Taxa de Performance seja superior ao valor efetivamente devido nos termos deste Apêndice, ou **(ii)** a rentabilidade acumulada das Cotas não atinja o Retorno Preferencial, **(a)** devolver à Subclasse D os valores pagos à época à Gestora a título de Taxa de Performance, deduzidos tributos incidentes, conforme aplicável, sem qualquer rendimento ou reajuste, e orientar a Administradora para que efetue a distribuição de tais valores aos Cotistas Subclasse D, ou **(b)** deixar de receber valores devidos a título de Taxa de Performance em caso de ocorrer o pagamento dos resultados dos Ativos Imobiliários, em quaisquer dos casos acima, deduzidos os tributos aplicáveis, de modo que a Gestora não receba valores além daqueles devidos a título de Taxa

Performance nos termos deste Apêndice e que a rentabilidade acumulada das Cotas Subclasse D atinja ou seja a mais próxima possível do Retorno Preferencial ("Mecanismo de Clawback").

**II. Taxa de Performance Antecipada.** Na hipótese de **(i)** destituição sem Justa Causa da Gestora; ou **(ii)** deliberação de fusão, liquidação, cisão ou incorporação da Classe por vontade exclusiva dos Cotistas, sem anuência da Gestora, será devida à Gestora uma taxa de performance calculada de acordo com a fórmula abaixo ("Taxa de Performance Antecipada") e será deduzida da remuneração devida ao novo gestor da Classe, inclusive com relação a quaisquer outras taxas de gestão que a Gestora venha a ter direito na qualidade de gestora de outros fundos de investimento imobiliário dos quais a Classe seja titular de cotas:

$$TPA = 20\% \times [(VPL + A) - CIA], \text{ onde}$$

**TPA** = Taxa de Performance Antecipada, devida à Gestora na data de sua efetiva substituição sem Justa Causa; ou da deliberação da Assembleia Especial de Cotistas que aprovar a fusão, cisão ou incorporação do Fundo, em moeda corrente nacional e/ou em valores mobiliários e/ou ativos financeiros;

**VPL** = valor do Patrimônio Líquido, proporcional a participação detida por cada Cotista Subclasse D, apurado no 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa ou da deliberação de fusão, cisão ou incorporação da Classe pela Assembleia Especial de Cotistas;

**A** = somatório de eventuais valores distribuídos a cada Cotista Subclasse D à título de amortização de suas Cotas Subclasse D desde a data de constituição do Fundo e até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa; ou deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Especial de Cotistas, valores estes devidamente corrigidos pelo Retorno Preferencial;

**CIA** = Capital integralizado por cada Cotista Subclasse D, corrigido pelo Retorno Preferencial a partir da data de cada integralização de Cotas Subclasse D até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa; ou aprovação da deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Especial de Cotistas.

## **B. FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS**

As Cotas Subclasse D serão integralizadas mediante Chamada de Capital, conforme procedimento estabelecido no item IV da Seção B do Anexo I.

\* \* \*

**APÊNDICE E**
**Descritivo da Subclasse E da Classe Única Responsabilidade Limitada do Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate ("Classe")**

<b>Público-Alvo:</b> Fundo de Investimento Imobiliário XP Private Equity Real Estate - Feeder, inscrito no CNPJ sob nº 58.300.324/0001-25	<b>Denominação:</b> Subclasse E
--	------------------------------------

**A. TAXAS DA SUBCLASSE E**

<b>Taxa de Administração</b>	<b>Taxa de Gestão</b>
Não será devida Taxa de Administração pelos Cotistas Subclasse E no nível da Classe.	Não será devida Taxa de Gestão pelos Cotistas Subclasse E no nível da Classe.

**Taxa de Performance**

**I.** Por sua atuação como gestora da carteira da Classe e sem prejuízo da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, a Gestora fará jus a uma taxa de performance a ser paga pelos Cotistas Subclasse E ("Taxa de Performance"), calculada conforme regramento abaixo previsto:

**(i) Retorno do Capital Integralizado.** Primeiramente, as distribuições de recursos pela Classe aos Cotistas Subclasse E ("Distribuições") serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse E, *pro rata* e proporcionalmente ao capital integralizado de cada Cotista Subclasse E, até que todos os Cotistas Subclasse E tenham recebido o valor correspondente a 100% (cem por cento) do respectivo capital integralizado.

**(ii) Retorno Preferencial.** Posteriormente, as Distribuições serão integralmente destinadas aos Cotistas Subclasse E, *pro rata* e proporcionalmente ao capital integralizado de cada Cotista Subclasse E, até que os Cotistas Subclasse E tenham recebido o valor correspondente à variação do IPCA acrescida de 8,00% (oito inteiros por cento) ao ano, incidente sobre os valores integralizados por cada Cotista Subclasse E, a partir da respectiva data de integralização ("Retorno Preferencial").

**(iii) Retorno de até 12% (doze por cento).** Uma vez atendido o disposto nos incisos "(i)" e "(ii)" acima, 80% (oitenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista Subclasse E e 20% (vinte por cento) das Distribuições à Gestora, até que cada Cotista Subclasse E tenha recebido valores correspondentes à soma do seu capital integralizado acrescido de valor correspondente a 12% (doze por cento) ao ano incidente sobre os valores integralizados por cada Cotista Subclasse E, acrescido da variação de IPCA.

**(iv) Catch-Up.** Uma vez atendido o disposto nos incisos "(i)" a "(iii)" acima, 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas a cada Cotista Subclasse E e 50% (cinquenta por cento) das Distribuições serão destinadas à Gestora (*Catch-Up*), até que a Gestora tenha recebido o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do montante total das Distribuições realizadas aos Cotistas Subclasse E nos termos dos incisos "(ii)" e "(iii)" acima e deste inciso "(iv)".

**(v) Divisão 80/20.** Após os pagamentos descritos nos incisos "(i)" a "(iv)" acima, qualquer Distribuição será alocada da seguinte forma: **(a)** 20% (vinte por cento) será alocada para a Gestora e **(b)** 80% (oitenta por cento) será alocada para os Cotistas Subclasse E.

**I.1.** A Taxa de Performance será provisionada como despesa da Classe sempre que houver Distribuições destinadas à Gestora nos termos dos subitens (iii), (iv) ou (v) acima, sendo apropriada no último dia útil dos

meses de junho e dezembro de cada ano, desde que o período não seja inferior a 6 (seis) meses, ou, proporcionalmente, na hipótese de resgate das Cotas.

**I.2.** Nos casos de renúncia, destituição e/ou descredenciamento da Gestora, o pagamento da Taxa de Performance deverá observar o disposto na Seção I do Anexo I.

**I.3. Retenção e Liberação dos valores da Taxa de Performance.** Uma vez distribuídos os valores a título de Taxa de Performance à Gestora nos termos do item acima, tais recursos financeiros serão retidos em conta vinculada de titularidade da Gestora ("Conta Vinculada") e liberados aos integrantes da Gestora de acordo com a mecânica abaixo descrita:

**(i)** No momento em que as Distribuições representarem, no mínimo, 100% (cem por cento) do capital subscrito da Subclasse E, acrescidas do Retorno Preferencial, a Gestora poderá, a seu exclusivo critério, distribuir aos integrantes da Gestora a totalidade dos recursos financeiros retidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance;

**(ii)** Caso as Distribuições representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do capital subscrito da Subclasse E, acrescidas do Retorno Preferencial, e desde que o somatório do:

**(a)** valor das Distribuições; e

**(b)** do valor justo dos Ativos Imobiliários remanescentes na carteira da Classe, constante no último laudo de avaliação, calculado proporcionalmente à participação da Subclasse E no Patrimônio Líquido;

Corresponda a 1,5 (uma e meia) vezes o valor correspondente ao capital subscrito da Subclasse E, acrescidas do Retorno Preferencial, a Gestora poderá distribuir aos integrantes da Gestora montante equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos recursos mantidos na Conta Vinculada a título de Taxa de Performance; e

**(iii)** Ao final do Prazo de Duração do Fundo e quando da liquidação do Fundo, caso a Gestora tenha recebido e distribuído aos integrantes da Gestora valores referentes à Taxa de Performance em montante superior ao que deveria ter recebido como resultado das Distribuições descritas neste item e no item I acima, o Mecanismo de Clawback (conforme definido abaixo) será acionado.

**I.4. Mecanismo de Clawback.** A Gestora deverá, **(i)** caso o valor recebido a título de Taxa de Performance seja superior ao valor efetivamente devido nos termos deste Apêndice, ou **(ii)** a rentabilidade acumulada das Cotas não atinja o Retorno Preferencial, **(a)** devolver à Subclasse E os valores pagos à época à Gestora a título de Taxa de Performance, deduzidos tributos incidentes, conforme aplicável, sem qualquer rendimento ou reajuste, e orientar a Administradora para que efetue a distribuição de tais valores aos Cotistas Subclasse E, ou **(b)** deixar de receber valores devidos a título de Taxa de Performance em caso de ocorrer o pagamento dos resultados dos Ativos Imobiliários, em quaisquer dos casos acima, deduzidos os tributos aplicáveis, de modo que a Gestora não receba valores além daqueles devidos a título de Taxa de Performance nos termos deste Apêndice e que a rentabilidade acumulada das Cotas Subclasse E atinja ou seja a mais próxima possível do Retorno Preferencial ("Mecanismo de Clawback").

**II. Taxa de Performance Antecipada.** Na hipótese de **(i)** destituição sem Justa Causa da Gestora; ou **(ii)** deliberação de fusão, liquidação, cisão ou incorporação da Classe por vontade exclusiva dos Cotistas, sem anuência da Gestora, será devida à Gestora uma taxa de performance calculada de acordo com a fórmula abaixo ("Taxa de Performance Antecipada") e será deduzida da remuneração devida ao novo gestor da Classe, inclusive com relação a quaisquer outras taxas de gestão que a Gestora venha a ter direito na qualidade de gestora de outros fundos de investimento imobiliário dos quais a Classe seja titular de cotas:

$$TPA = 20\% \times [(VPL + A) - CIA], \text{ onde}$$

**TPA** = Taxa de Performance Antecipada, devida à Gestora na data de sua efetiva substituição sem Justa Causa; ou da deliberação da Assembleia Especial de Cotistas que aprovar a fusão, cisão ou incorporação do Fundo, em moeda corrente nacional e/ou em valores mobiliários e/ou ativos financeiros;

**VPL** = valor do Patrimônio Líquido, proporcional a participação detida por cada Cotista Subclasse E, apurado no 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa ou da deliberação de fusão, cisão ou incorporação da Classe pela Assembleia Especial de Cotistas;

**A** = somatório de eventuais valores distribuídos a cada Cotista Subclasse E à título de amortização de suas Cotas Subclasse E desde a data de constituição do Fundo e até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa; ou deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Especial de Cotistas, valores estes devidamente corrigidos pelo Retorno Preferencial;

**CIA** = Capital integralizado por cada Cotista Subclasse E, corrigido pelo Retorno Preferencial a partir da data de cada integralização de Cotas Subclasse E até o 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de deliberação da destituição da Gestora, sem Justa Causa; ou aprovação da deliberação de fusão, cisão ou incorporação do Fundo pela Assembleia Especial de Cotistas.

## B. FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

As Cotas Subclasse E serão integralizadas mediante Chamada de Capital, conforme procedimento estabelecido item IV da Seção B do Anexo I.

\* \* \*