



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO  
CAPITÂNIA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 50.143.549/0001-03

("Fundo")

Pelo presente instrumento particular de alteração ("Instrumento de Alteração"), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Praia De Botafogo, 501, BLC I SAL 501, Botafogo, na cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22.250-911, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Administradora"), devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, conforme o Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009,

**CONSIDERANDO QUE:**

(i) o Fundo se encontra devidamente constituído nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175") e sua respectiva documentação encontra-se devidamente registrada junto à CVM, inclusive, sem limitação, no que diz respeito ao regulamento do Fundo ("Regulamento");

**RESOLVE**, por meio do presente Instrumento de Alteração:

**I.** Alterar a redação disposta no Quadro "*D. Taxas e Outros Encargos*" do Anexo Descritivo I do Regulamento, referente ao acesso dos valores integrantes da Taxa Global, tendo em vista que os valores equivalentes ao montante total e somado na tabela poderão ser acessados na página da rede mundial de computadores da Gestora até 31 de março de 2026, sendo certo a partir desta data as informações estarão disponíveis para acesso na Plataforma de Transparência de Taxas da ANBIMA, conforme previsto na Subseção II do Anexo Complementar III do Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, nos termos abaixo indicados:

*"A presente Classe pagará aos prestadores de serviços o montante total indicado como Taxa Global acima, conforme aplicável, sendo certo que até 31 de março de 2026, as taxas segregadas poderão ser acessadas na página da rede mundial de computadores da Gestora, e a partir desta data, as informações estarão disponíveis na Plataforma de Transparência de Taxas, no site: [www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos](http://www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos) [data.anbima.com]."*

**II.** Consolidar o Regulamento para todos os fins, em linha com o disposto no item I, o qual passará a vigorar a partir da **abertura de 18 de março de 2026**, conforme conteúdo constantes do Anexo I do presente Instrumento de Alteração.

E, estando assim deliberadas as matérias acima indicadas, o presente Instrumento de Alteração será assinado pela Administradora.

Rio de Janeiro, 18 de março de 2026.

DocuSigned by:

*Luiza Barros Cândido*

20F48D526C84433...

DocuSigned by:

*Marcos Wanderley Pereira*

B0EFD926E7334AF...

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

Administradora

**REGULAMENTO DO**
**CAPITÂNIA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 50.143.549/0001-03

("Fundo")

**CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO**

<b>Prazo de Duração:</b> Indeterminado	<b>Classes:</b> Classe Única	<b>Término   Exercício Social:</b> Duração de 12 meses, encerrando no dia 30 de junho de cada ano
---	---------------------------------	--

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

<b>Gestora</b>	<b>Administradora</b>
<b>CAPITÂNIA CAPITAL S.A.</b> <b>Ato Declaratório nº 19.133, de 1º de outubro de 2021</b> <b>CNPJ nº 41.793.345/0001-27</b>	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> <b>Ato Declaratório: 10.460, de 26 de junho de 2009</b> <b>CNPJ: 02.332.886/0001-04</b>

**Outros**

<b>Custódia</b>	<b>Distribuição</b>
Instituição devidamente habilitada e contratada pela Administradora para realizar a custódia dos ativos.	Administradora ou instituição contratada pela Administradora para realizar a distribuição das Cotas. Para fins deste Regulamento, entender-se-á "Cotas" por frações ideias do Patrimônio Líquido que serão nominativas e estruturais.

**Obrigações dos Prestadores de Serviço**

**I. Obrigações da Administradora:** São obrigações da Administradora do Fundo, dentre outras previstas neste Regulamento e na legislação aplicável:

- (i) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
  - b) o livro de atas e de presença das Assembleias de Cotistas;
  - c) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; para fins deste Regulamento, entender-se-á "CVM" por Comissão de Valores Mobiliários.

- d)** os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e)** a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo, observada a hipótese do item 1.8, Seção B do Anexo I.
- (ii)** celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo ou diligenciando para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, sem prejuízo dos poderes delegados à Gestora no presente Regulamento;
- (iii)** receber quaisquer rendimentos ou valores devidos ao Fundo;
- (iv)** custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda eventualmente incorridas em período de distribuição de Cotas do Fundo, que poderão ser arcadas pelo próprio Fundo ou por meio de taxa de distribuição primária;
- (v)** disponibilizar anualmente aos Cotistas documento contendo informações sobre os rendimentos auferidos no ano civil e, com base nos dados relativos ao último dia do mês de dezembro, sobre o número de Cotas de sua propriedade e respectivo valor;
- (vi)** sem prejuízo da observância dos procedimentos relativos às demonstrações financeiras, previstas na regulamentação em vigor, manter, separadamente, registros com informações completas sobre toda e qualquer modalidade de negociação realizada entre a Administradora e o Fundo;
- (vii)** cumprir e fazer cumprir todas as disposições constantes deste Regulamento e da Assembleia de Cotistas;
- (viii)** no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso I acima até o término do procedimento;
- (ix)** cumprir as obrigações de prestação de informações previstas no Capítulo VII do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e neste Regulamento;
- (x)** manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (xi)** manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xii)** controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade; para fins deste Regulamento, entender-se-á "Ativos" como conjunto de Ativos-Alvo e Outros Ativos.
- (xiii)** nos termos do item I, Seção A do Anexo I, caso o Fundo venha a deter diretamente imóveis ou direitos reais sobre imóveis nos casos excepcionais previstos no referido dispositivo, a Administradora deverá providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º

da Lei 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo que tais Ativos-Alvo:

- a) não integram o ativo da Administradora;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
- c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

**(xiv)** selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos prevista no Regulamento, mediante prévia e expressa recomendação da Gestora.

**I.1.** Para fins deste Regulamento, entender-se-á "Fundo" por este CAPITÂNIA HEDGE FUND FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

**I.2.** Para fins deste Regulamento, entender-se-á:

- (i)** "Cotista" ou "Cotistas" por titular da Cota ou titulares das Cotas do Fundo, quando referidas em conjunto.
- (ii)** "Lei 8.668/93" por Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
- (iii)** "Política de Investimento" a aquisição de Ativos-Alvo, sendo certo que pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Outros Ativos.

**I.3.** Os contratos de custódia devem conter cláusula que:

- (i)** estipule que somente as ordens emitidas pela Administradora, pela Gestora ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante;
- (ii)** vede ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo; e
- (iii)** estipule com clareza o preço dos serviços.

**I.4.** Para fins deste Regulamento, entender-se-á "Custodiante" instituição devidamente habilitada e controlada pela Administradora para realizar a custódia dos Ativos do Fundo.

**I.5.** A Administradora e a Gestora deverão observar o disposto na Lei nº 9.613/1998, na Instrução SPC nº 26, de 1 de setembro de 2008, Circular nº 3.978, de 23 de janeiro de 2020 e na Resolução CVM nº 50, de 31 de agosto de 2021, conforme alterada, e posteriores alterações, com a finalidade de prevenir e combater as atividades

relacionadas com os crimes de "lavagem de dinheiro", ou ocultação de bens, direitos e valores identificados pela Lei nº 9.613/1998, sendo certo que quaisquer penalidades eventualmente impostas a Cotistas condenados pelos crimes acima mencionados, independentemente do cumprimento das regras previstas neste item por parte da Administradora e/ou da Gestora serão suportadas pelos próprios Cotistas condenados.

**I.6.** Para fins deste Regulamento, entender-se-á "BACEN" como Banco Central do Brasil.

**I.7.** A Administradora poderá praticar e executar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo, sem prévia anuência dos Cotistas, nos termos do Artigo 11, II, "a" e "b" do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e sem prejuízo das atribuições da Gestora, conforme disposto neste Regulamento:

- (i) aquisição de Ativos, para integrar ao Patrimônio Líquido do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos e com a Resolução CVM 175;
- (ii) negociação de qualquer contrato relacionado aos Ativos do Fundo; e
- (iii) outros atos necessários para o bom andamento das negociações e aquisições dos Ativos que integrem ou que integrarão o Patrimônio Líquido do Fundo, de acordo com este Regulamento e com a Resolução CVM 175.

**II.** Para fins deste Regulamento, entender-se-á "Assembleia de Cotistas" conforme Seção I deste Regulamento.

#### VEDAÇÕES

**I. Vedações aos Prestadores de Serviços Essenciais.** É vedado à Administradora e à Gestora do Fundo, se aplicável, em nome do Fundo, no exercício de suas funções, e mediante a utilização de recursos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo, exceto nas hipóteses previstas no item I.1. abaixo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas do Fundo;
- (ix) sem prejuízo do disposto neste Regulamento e na Resolução CVM 175 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre

o Fundo e o Representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor, se houver; Para fins deste Regulamento, entender-se-á "Representante de Cotistas" o representante de Cotistas eleitos nos termos do art. 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

- (x)** constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi)** realizar operações com Outros Ativos ou modalidades operacionais não previstas na Resolução CVM 175;
- (xii)** realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii)** realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e
- (xiv)** praticar qualquer ato de liberalidade.

**I.1.** O Fundo poderá emprestar seus títulos de emissão do Tesouro Nacional, títulos de emissão do BACEN e créditos securitizados pelo Tesouro Nacional, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**I.2.** A vedação prevista no inciso X do Item I não impede que o Fundo venha a receber, nas hipóteses excepcionais previstas neste Regulamento, ônus reais sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

**I.3.** A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário de bens imóveis que eventualmente integrem a carteira do Fundo, administrando e dispondo de tais bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento, ou, ainda, conforme as determinações da Assembleia de Cotistas.

**II.** A Administradora tem amplos e gerais poderes para, em nome do Fundo abrir contas bancárias, representar em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pelas deliberações tomadas em Assembleia de Cotistas e demais disposições legais ou regulamentares aplicáveis.

**III.** O Fundo poderá contratar instituição(ões) financeira(s) para o serviço de formador de mercado para as Cotas do Fundo, a partir do momento que essas passarem a ser negociadas no mercado de bolsa de valores administrado pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM, sendo certo que é vedado à Administradora, Gestora e consultor especializado, caso venha a ser contratado, o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo, nos termos do artigo 27, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**IV.** A Administradora e a Gestora serão responsáveis por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo, no limite de suas respectivas competências, decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (ii) atos de quaisquer naturezas que configurem violação da lei, da Resolução CVM 175, deste Regulamento, da deliberação ou de determinação da Assembleia de Cotistas.

**V.** A Administradora e a Gestora não serão responsabilizados nos casos fortuitos e de força maior, conforme definidos pelo Código Civil, assim entendidos como sendo as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como, mas não se limitando a, atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

**B. GESTÃO DO FUNDO**

**I.** A responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários que o Fundo eventualmente venha a deter, nos termos do item I.3., Seção A do Anexo I, compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo, sem prejuízo da possibilidade de contratação de terceiros para a administração dos imóveis.

**II.** Para fins deste Regulamento, entender-se-á “Ativos-Alvo” como ativos financeiros de origem imobiliária determinados item I, Seção A do Anexo I, tais como, mas não limitado a, (i) CRI; (ii) cotas de FII; (iii) LCI; e (iv) LH.

**II.1.** Para fins deste Regulamento, entender-se-á:

- (i) “CRI” por certificados de Recebíveis Imobiliários que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor.
- (ii) “FII” como Fundo de investimento imobiliário;
- (iii) “LCI” por Letra de Crédito Imobiliário;
- (iv) “LH” por Letra Hipotecária.

**III.** Sem prejuízo do disposto no item I, a gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo, composta pelos Ativos-Alvo e pelos Outros Ativos, é exercida pela Gestora, que participará da análise e seleção dos Ativos-Alvo e dos Outros Ativos, de acordo com a Política de Investimento e desinvestimentos previstos neste Regulamento.

**III.1.** Para fins deste Regulamento, entender-se-á “Outros Ativos” por ativos adquiridos pelo Fundo que não sejam aqueles elencados pelos Ativos-Alvo, conforme item II acima.

**IV.** A competência para gerir a carteira do Fundo, que engloba as atribuições de seleção, avaliação, aquisição, alienação, subscrição, conversão, permuta e exercício dos demais direitos inerentes aos Ativos e às modalidades operacionais que integrem a carteira do Fundo, cabe exclusivamente à Gestora, sem prejuízo dos poderes de representação do Fundo que cabem à Administradora e das demais disposições do Regulamento.

**V.** Não obstante o estabelecido no artigo anterior, é de responsabilidade da Gestora:

- (i) proceder à análise e seleção dos Ativos-Alvo adquiridos pelo Fundo;
- (ii) realizar os estudos financeiros, técnicos e de viabilidade para a aquisição dos Ativos-Alvo;
- (iii) supervisionar a conformidade dos investimentos do Fundo com a Política de Investimento descrita neste Regulamento;
- (iv) sugerir a Administradora modificações neste Regulamento, que deverão passar pelo crivo da Assembleia de Cotistas; e
- (v) propor a convocação de Assembleia de Cotistas;

**V.1.** A Gestora manterá departamento técnico habilitado para prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos-Alvo adquiridos pelo Fundo, do mercado imobiliário em geral e de potenciais Ativos-Alvo do Fundo.

**V.2.** Sem prejuízo dos Encargos, a Gestora poderá recomendar à Administradora a contratação, pelo Fundo, de empresas especializadas para a prestação dos seguintes serviços de consultoria especializada, às expensas do Fundo nos termos deste Regulamento e do Inciso II do Artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175:

- (i) Auxiliar na identificação, análise, seleção, avaliação, manutenção, conservação, e venda de Ativos-Alvo objeto do Fundo;
- (ii) Avaliar propriedades (admitindo-se a contratação de peritos para esta finalidade), para auxiliar na identificação dos riscos financeiros, comerciais, de crédito, tributários, sucessórios, técnicos, ambientais, e/ou específicos inerentes a potenciais Outros Ativos do Fundo;
- (iii) Prestar serviços de assessoria jurídica para a análise e avaliação dos Ativos-Alvo e/ou para proteger os interesses do Fundo; e
- (iv) Auxiliar na coordenação e cobrança judicial e extrajudicial dos Ativos-Alvo inadimplidos.

**V.3.** Para fins deste Regulamento, entender-se-á "Encargos" por despesas que constituem encargos do Fundo, nos termos da Seção H deste Regulamento.

### **C. CUSTÓDIA, ESCRITURAÇÃO DE COTAS, CONTROLADORIA, AUDITORIA E DISTRIBUIÇÃO**

**I.** A custódia dos Ativos será exercida pelo Custodiante, o qual prestará ainda o serviço de tesouraria e liquidação dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

**I.1.** É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Outros Ativos que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais Ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

**I.2.** A controladoria dos Ativos integrantes da carteira da classe de Cotas será exercida pelo Agente de Controladoria.

**I.3.** Para fins deste Regulamento, entender-se-á "Agente de Controladoria", instituição devidamente habilitada e contratada pela Administradora para realizar os serviços de controladoria dos Ativos do Fundo.

**I.4.** A Administradora deverá prover o Fundo com o serviço de auditoria, seja prestando os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente pela contratação de empresa de auditoria independente de primeira linha, registrada na CVM, desde que aprovada pela Administradora conforme suas políticas internas, e sendo pago os honorários pelo Fundo.

**II.** A distribuição das Cotas do Fundo será realizada pelo Distribuidor e/ou por instituições financeiras ou prepostos pertencentes e autorizados pela CVM a atuar nos mercados de distribuição de valores mobiliários que venham a ser contratados pelo Distribuidor para a distribuição de Cotas do Fundo.

### **D. RENÚNCIA E/OU DESTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA**

**I.** A Administradora ou a Gestora do Fundo deve ser substituído nas hipóteses de renúncia, mediante notificação prévia aos Cotistas com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias corridos contados da data da renúncia, ou destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas.

**I.1.** Na hipótese de renúncia do item acima a Administradora fica obrigado a:

- (i) convocar imediatamente, por meio da mesma notificação de comunicação da renúncia aos Cotistas, a Assembleia de Cotistas para eleger seu substituto ou o substituto da Gestora, conforme o caso, ou

deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e

**(ii)** permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em cartório de títulos e documentos.

**I.2.** É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas do Fundo, a convocação da Assembleia de Cotistas, caso a Administradora não convoque a assembleia de que trata o item I.1. acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**I.3.** No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, convocar a Assembleia de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

**I.4.** Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no Inciso II do Item I.1., acima.

**I.5.** Aplica-se o disposto no Inciso II do Item I.1. acima mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia de Cotistas nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

**I.6.** Se a Assembleia de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial da Administradora, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**I.7.** Nas hipóteses referidas no item I.1. acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial da Administradora, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, sendo certo que referida sucessão não constitui transferência de propriedade.

**I.8.** Na hipótese de destituição ou substituição da Gestora, sem Justa Causa, permanecerá o Fundo obrigado a realizar o pagamento à Gestora (1) da parcela da Taxa de Administração devida à Gestora e da Taxa de Performance vigente à época de sua destituição/substituição, conforme consta do Acordo Operacional, de forma proporcional, até a data da destituição/substituição sem Justa Causa; e (2) da parcela da Taxa de Administração devida à Gestora vigente à época de sua destituição/substituição ou renúncia, conforme o caso, nos termos do Acordo Operacional, durante os 12 (doze) meses subsequentes à data da efetiva substituição/destituição ou renúncia (conforme aplicável), e até que tal taxa tenha sido integralmente paga à Gestora, não haverá quaisquer pagamentos a serem realizados pelo Fundo ao novo gestor a título de Taxa de Administração no período ora previsto.

**I.8.1.** Para fins deste Regulamento, entender-se-á:

(i) “Justa Causa” (a) conforme determinado por sentença arbitral, sentença judicial ou administrativas, contra a qual o efeito suspensivo não tenha sido obtido ou medida com efeito similar, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (a.i) comprovada fraude, negligência, imprudência, imperícia ou violação grave no desempenho das suas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (a.ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários; ou (a.iii) condenação da Gestora em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; ou (a.iv) impedimento da Gestora de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; (b) requerimento de falência pela própria Gestora; ou (c) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Gestora.

(ii) “Acordo Operacional” como o instrumento celebrado entre a Administradora e a Gestora para definir aspectos operacionais da prestação dos serviços essenciais ao Fundo e à Classe.

**I.9.** Não será devida nenhuma indenização à Gestora no caso de destituição por Justa Causa, independentemente do quórum de aprovação na Assembleia de Cotistas que deliberar pela destituição, ficando o Fundo obrigado a realizar o pagamento à Gestora da parcela da Taxa de Administração devida à Gestora e da Taxa de Performance vigente à época de sua destituição/substituição, conforme consta do Acordo Operacional, de forma proporcional, até a data da destituição/substituição por Justa Causa.

**II.** Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo.

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

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

#### F. 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 do Fundo, atribuindo-se probabilidades para a negociação desses Ativos nas condições de mercado vigentes.

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

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

#### G. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

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

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

#### H. ENCARGOS DO FUNDO

**I.** Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas pela Administradora:

- (i)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo ou de sua classe de Cotas;
- (ii)** despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na regulamentação vigente
- (iii)** despesas com correspondências de interesse do Fundo ou de sua classe de Cotas, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (iv)** honorários e despesas do Auditor Independente;
- (v)** emolumentos e comissões pagas por operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis e títulos e valores mobiliários que componham seu patrimônio;
- (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 judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

- (viii)** gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo da Administradora;
- (ix)** despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- (x)** despesas com a realização de Assembleia de Cotistas;
- (xi)** despesas inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia de Cotistas, incluindo, mas não limitados, a honorários de advogados contratados para assessorar a Administradora e a Gestora na constituição e registro do Fundo perante CVM;
- (xii)** despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- (xiii)** despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- (xiv)** despesas inerentes à distribuição primária de Cotas bem como com seu respectivo registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, incluindo, mas não limitados, a honorários de advogados contratados para assessorar a Administradora e a Gestora na distribuição primária de Cotas de Fundos, bem como no respectivo registro para negociação;
- (xv)** taxas de administração e de gestão;
- (xvi)** montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no artigo 99 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (xvii)** taxa máxima de distribuição;
- (xviii)** honorários e despesas relacionados aos serviços de consultoria especializada, empresa especializada e formação de mercado, se houver, de que trata o art. 27, incisos II a IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (xix)** despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da classe de Cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;
- (xx)** despesas decorrentes da contratação de agência de classificação de risco de crédito;
- (xxi)** taxa de performance, se houver;
- (xxii)** comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas a compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- (xxiii)** taxa máxima de custódia de ativos financeiros;
- (xxiv)** gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xxv)** gastos necessários à manutenção, à conservação e a reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e

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

**I.1.** Quaisquer despesas não expressamente previstas na legislação aplicável como Encargos do Fundo devem correr por conta da Administradora.

**I.2.** O Fundo deverá ressarcir a Administradora caso este realize o pagamento de algum dos Encargos do Fundo, observada o disposto no item I.1. acima.

**I.3.** As despesas de estruturação, constituição e distribuição primária de Cotas da Primeira Emissão do Fundo serão pagas pela Gestora e reembolsadas pelo Fundo. Serão consideradas como despesas de estruturação, constituição e distribuição primária de Cotas do Fundo: (i) taxa em função do registro na CVM; (ii) taxa de registro na B3; (iii) honorários advocatícios relativos à constituição do Fundo; e (iv) taxa de serviços da B3; e (iv) despesas de registro em cartório. O Fundo poderá cobrar taxa de distribuição primária dos investidores em novas emissão de Cotas.

**I.3.1.** Para fins deste Regulamento, entender-se-á "Primeira Emissão" por Primeira Emissão de Cotas do Fundo.

## I. ASSEMBLEIA DE COTISTAS

**I.** Enquanto o Fundo possuir apenas uma Classe e tal Classe não possuir subclasses, todas as Assembleias de Cotistas serão entendidas, para todos os fins de fato e de direito, como Assembleias Gerais e Especiais.

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

- (i)** as demonstrações contábeis apresentadas pela Administradora;
- (ii)** a destituição e a substituição de Prestador de Serviço Essencial;
- (iii)** a emissão de novas Cotas, exceto se emitido no âmbito do "Capital Autorizado";
- (iv)** a fusão, a incorporação, a cisão, a transformação, a dissolução ou a liquidação do Fundo; e
- (v)** a alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no artigo 52 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (vi)** a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação, ressalvado o disposto no item I.8., Seção B do Anexo I;
- (vii)** alteração do prazo de duração do Fundo, ressalvando o disposto no item I.8., Seção B do Anexo I;
- (viii)** apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, na hipótese deste Regulamento vir a ser alterado de modo a permitir a integralização de Cotas em condições diversas daquelas especificadas no item II.5., Seção B do Anexo I;
- (ix)** a eleição e destituição de Representante de Cotistas, conforme disposto no Artigo 20 da Resolução CVM nº 175, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x)** aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses entre a classe de Cotas e a Administradora, a Gestora ou o consultor especializado;
- (xi)** alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e à taxa de gestão; e

**I.1.** Para fins deste Regulamento, entender-se-á como "Capital Autorizado" o capital utilizado para novas emissões de Cotas pela Administradora, conforme recomendação da Gestora, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, nos termos do presente Regulamento, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais).

**I.2.** Anualmente, a Assembleia de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

**I.3.** O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia de Cotistas, sempre que tal alteração:

- (i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, a exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- (ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e
- (iii)** envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

**I.4.** As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

**I.5.** A alteração referida no inciso (iii) acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

**I.6.** A Administradora poderá, sem necessidade de prévia aprovação em Assembleia de Cotistas, substituir a atual Gestora por outra, desde que tal novo gestor pertença ao Grupo Capitânia, observado que, caso ocorra tal alteração, o Fundo deverá publicar fato relevante informando a referida alteração.

**I.6.1** Para fins deste Regulamento, entender-se-á "Grupo Capitânia" como as sociedades que estejam sob controle direto ou indireto da Gestora sendo que "controle" tem o significado estabelecido no Artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.

**II. Convocação:** Compete à Administradora convocar a Assembleia de Cotistas.

**II.1** A Assembleia de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou pelo Representante de Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

**II.2.** A convocação por iniciativa dos Cotistas deve ser dirigida à Administradora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia de Cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia dos Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

**II.3.** A convocação da Assembleia de Cotistas será realizada mediante a publicação de edital de convocação no Fundos.Net, administrado pela B3, e disponibilizada nas páginas da Administradora e, se houver oferta em andamento, do Distribuidor na rede mundial de computadores.

**II.4.** Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia de Cotistas.

**II.5.** A presença da totalidade dos Cotistas supre eventual falta de convocação.

**II.6.** A convocação de Assembleia de Cotistas deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia.

**II.7.** A primeira convocação das Assembleias de Cotistas deverá ocorrer:

- (i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias de Cotistas ordinárias; e
- (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias de Cotistas extraordinárias.

**II.8.** Por ocasião da Assembleia de Cotistas ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

**II.9.** O pedido que trata o item II.8. deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no Parágrafo Segundo do Artigo 42, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia de Cotistas ordinária.

**II.10.** O percentual de que trata o Item II.8. acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

**II.11.** A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleia de Cotistas:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores;
- (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores;
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

**II.12.** Nas Assembleias de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o item II.11. acima incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 36, inciso III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sendo que as informações referidas no Artigo 36, IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

**II.13.** Sempre que a Assembleia de Cotistas for convocada para eleger Representantes de Cotistas, as informações de que trata o caput incluem:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no item II, Seção J deste Regulamento; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175.

**II.14.** Caso Cotistas ou o Representantes de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do Item II.8., a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos do item II.11. acima, no prazo de 5 dias a

contar do encerramento do prazo previsto no II.9, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

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

**IV.1.** As deliberações da Assembleia de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos presentes, ressalvado o disposto no item IV.2. abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

**IV. 2.** As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, X e XII do Item I acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**IV. 3.** Os percentuais de que trata o Item IV.2. acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

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

**V.1.** Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora até o dia anterior à data da Assembleia de Cotistas.

**V.2.** Sem prejuízo das demais disposições deste Regulamento, a critério da Administradora, os Cotistas poderão participar da Assembleia de Cotistas por meios remotos (vídeo conferência, teleconferência ou outros meios) ou por meio do mecanismo digital "*click through*", hipótese em que os Cotistas participantes deverão, no mesmo dia da Assembleia de Cotistas, enviar seus votos por comunicação escrita ou eletrônica, sob pena de desconsideração do voto.

**V.3.** As deliberações da assembleia poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, desde que observadas as formalidades previstas no Item II e II.11. deste Regulamento e Artigo 37, incisos I e II, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**V.3.1.** A consulta formal será realizada por correio eletrônico a ser enviado aos Cotistas, e deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. Os Cotistas deverão responder à consulta à Administradora (i) no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de sua publicação, em caso de Assembleia de Cotistas extraordinária; e (ii) no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de sua publicação, em caso de Assembleia de Cotistas ordinária. O prazo para resposta previsto neste Artigo poderá ser ampliado pela Administradora, de comum acordo com a Gestora, para cada consulta formal a ser realizada, observada ainda a possibilidade de prorrogação do prazo de resposta de consulta formal em curso, mediante envio de comunicação a todos os Cotistas, nos mesmos meios em que a consulta formal foi enviada, não excluída a obrigatoriedade de elaboração e assinatura, física ou eletrônica, de ata da reunião, com descrição dos assuntos deliberados. A ausência de resposta no prazo estabelecido na consulta formal será considerada como abstenção por parte dos Cotistas.

**V.3.2.** Para fins de cômputo de quórum em consulta formal, serão considerados presentes todos os Cotistas que se manifestaram nos termos da consulta formal.

**V.3.3.** O resultado da consulta formal será consignado na respectiva ata de Assembleia de Cotistas, à qual se aplicam todas as disposições relativas às atas de Assembleia de Cotistas.

**V.4.** O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

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

**V.4.1.** É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Item V.4.

**V.4.2.** A Administradora que receber a solicitação de que trata o item V.4.1. deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

**V.4.3.** Nas hipóteses previstas no V.4.1., a Administradora pode exigir:

- (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**V.4.4.** É vedado à Administradora:

- (i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Item V.4.1.;
- (ii) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas;
- (iii) e condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item V.4.3.

**V.4.5.** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora, em nome de Cotistas serão arcados pelo Fundo.

**V.5.** O Cotista deve exercer o direito a voto no interesse do Fundo.

**V.5.1.** Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: (i) a Administradora ou a Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou Gestora; (iii) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

**V.5.2.** A vedação prevista no item V.5.1. não se aplica quando: (i) estas pessoas forem os únicos cotistas do Fundo; (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou (iii) se aplicável, todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º

do Artigo 8º da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o Parágrafo Terceiro do Artigo 9º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**V.6.** Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, ou entre o Fundo e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas, observado o disposto na Resolução CVM 175.

## J. REPRESENTANTES DE COTISTAS

**I.** A Assembleia de Cotistas pode eleger até 3 (três) Representantes de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

**I.1.** A eleição dos Representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (i)** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- (ii)** 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**I.2.** Os Representantes de Cotistas serão eleitos com mandato unificado de pelo menos 1 (um) ano, a se encerrar na Assembleia de Cotistas seguinte que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

**I.3.** A função de Representante de Cotistas é indelegável.

**II.** Somente pode exercer as funções de Representante de Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

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

**II.1.** Compete ao Representante de Cotistas já eleito informar à Administradora e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**III.** Compete aos Representante de Cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) denunciar à Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (v) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - b) indicação da quantidade de Cotas detida por cada um dos Representantes de Cotistas;
  - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia de Cotistas; e
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

**III.1.** A Administradora é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos Representante de Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do item III acima.

**III.2.** Os Representantes de Cotistas podem solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**III.3.** Os pareceres e opiniões dos Representantes de Cotistas deverão ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do item III e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos da Resolução CVM 175.

**IV.** Os Representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

**IV.1.** Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos Representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**V.** Os Representantes de Cotistas têm os mesmos deveres da Administradora nos termos do Artigo 24 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e

lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas e transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de Representantes de Cotistas.

**V.1.** Os Representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

### **K. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E INFORMAÇÕES CONTÁBEIS DO FUNDO**

**I.** As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente, por empresa de auditoria independente de primeira linha registrada na CVM e aprovada pela Administradora conforme suas políticas internas, conforme descrito no item I.2. da Seção C deste Regulamento.

**I.1.** As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos em que serão investidos os recursos do Fundo.

### **L. FATORES DE RISCO GERAIS**

**I. AS APLICAÇÕES NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO DISTRIBUIDOR, DE QUALQUER EMPRESA PERTENCENTE AO SEU CONGLOMERADO FINANCEIRO DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DE FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.**

**II. O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO NÃO CONSTITUEM PROMESSA DE RENTABILIDADE E OS COTISTAS ASSUMEM OS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NO FUNDO, CIENTE DA POSSIBILIDADE DE EVENTUAIS PERDAS E EVENTUAL NECESSIDADE DE APORTES ADICIONAIS DE RECURSOS NO FUNDO, CONFORME DISPOSTO NO ITEM II.2., SEÇÃO A DO ANEXO I.**

**III.** A rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos Ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos Ativos que compõem a carteira do Fundo.

**IV.** A Administradora, a Gestora, o Distribuidor, o Custodiante e/ou Escriturador e o Agente de Controladoria não poderão ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de Cotas com valor reduzido, sem prejuízo do disposto no item IV da Seção L deste Regulamento.

**IV.1.** Para fins deste Regulamento, entender-se-á “Escriturador” instituição devidamente habilitada contratada pela Administradora para realizar a escrituração das Cotas.

**V.** A íntegra dos Fatores de Risco atualizados a que o Fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução CVM 175, bem como nos prospectos de ofertas públicas de distribuição de Cotas do Fundo, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente os referidos documentos.

**VI.** Os Fatores de Risco e principais pontos de atenção da classe de Cotas encontram-se detalhados no Anexo Descritivo I deste regulamento.

**VII.** Para fins deste Regulamento, entender-se-á “Fatores de Risco” fatores de risco relacionadas ao Fundo e a Classe, nos termos desta Seção e da Seção K do Anexo Descritivo I.

### **M. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL**

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

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

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

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

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

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

**V.** 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.

## N. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

### I. Serviço de Atendimento ao Cotista

Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do Serviço de Atendimento ao Cotista: adm.fundos.estruturados@xpi.com.br / tel.: 0800-77-20202.

### II. Foro para solução de conflitos

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

### III. Política de Voto da Gestora

A Política de Voto destina-se, em resumo, a definir: os casos em que o comparecimento e o exercício do direito de voto da Gestora são obrigatórios e os que são facultativos, os parâmetros para a tomada de decisão da Gestora no melhor interesse dos Cotistas do Fundo, o procedimento que a Gestora deve adotar nos casos em que seja verificada a hipótese de conflito de interesses, o procedimento para registro e formalização do voto, e

o procedimento para disponibilização dos votos proferidos e dos resultados das votações aos Cotistas do Fundo.

**III.1.** A Gestora do Fundo adota Política de Exercício de Direito de Voto (Política de Voto) em assembleias gerais atinentes aos Ativos que integrem a carteira do Fundo (a versão integral da Política de Voto foi registrada na ANBIMA e é divulgada na página da rede mundial de computadores da Gestora, qual seja (<http://www.capitania.net>), a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e as matérias relevantes obrigatórias para os exercícios do direito de voto pela Gestora do Fundo em assembleias relativas aos Ativos-Alvo.

**III.2.** Para fins deste Regulamento, entender-se-á como “ANBIMA” a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

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

#### **IV. Anexos**

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

Rio de Janeiro, 18 de março de 2026

\* \* \* \* \*

**Anexo Descritivo I**
**Classe Única de Cotas do Capitânia Hedge Fund Fundo de Investimento Imobiliário ("Classe")**

<b>Público-alvo:</b> Público em Geral	<b>Condomínio:</b> Fechado	<b>Prazo:</b> Indeterminado
<b>Responsabilidade dos Cotistas:</b> Limitada	<b>Classe:</b> Única	<b>Término   Exercício Social:</b> Duração de 12 meses, encerrando no dia 30 de junho de cada ano

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

**I. Objetivo:** Proporcionar rentabilidade aos seus Cotistas e a valorização de suas Cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio da aquisição preponderante de Ativos-Alvo, e, de forma remanescente, em Outros Ativos e a Gestora se compromete a observar os limites de concentração por modalidade de ativos e por emissor, nos termos dos itens I.5. e I.7. abaixo.

**I.1.** Na verificação de enquadramento da carteira do Classe aos limites por emissor e por modalidade de Outros Ativos descritos no item I.8. abaixo, a Administradora observará o disposto no Artigo 44 e 45, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**I.2.** A Classe não investirá diretamente em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis. No entanto, é possível que eventualmente a Classe detenha imóveis ou direitos reais sobre imóveis em sua carteira devido (i) à execução ou substituição de garantias, (ii) renegociação de dívidas, e (iii) outros atos necessários relacionados à busca pela adimplência dos devedores dos Ativos-Alvo detidos pela Classe. Nesse sentido, caso a Classe venha a deter imóveis ou direitos reais sobre imóveis em sua carteira, tais imóveis devem estar localizados em qualquer região dentro do território nacional.

**I.3.** Especialmente nas hipóteses em que os devedores dos Ativos-Alvo estiverem sofrendo processo de execução por ocasião de vencimento antecipado, a contabilização do Patrimônio Líquido da Classe poderá ensejar no desenquadramento passivo involuntário da Classe. Nestas hipóteses, a Administradora e a Gestora, conforme previsto no Artigo 90 da parte geral da Resolução CVM 175, não estarão sujeitos às penalidades aplicáveis pelos critérios de concentração e diversificação da carteira discriminados no *caput* deste artigo, e concentração de risco, definidos no Regulamento e na legislação vigente, desde que tal desenquadramento não ultrapasse o prazo máximo de 15 (quinze) dias consecutivos e não implique alteração do tratamento tributário conferido à Classe ou aos Cotistas.

**I.4.** Não obstante o item I.3. acima, na hipótese de vir a não ser possível o reenquadramento da Classe no prazo acima pelo fato de a execução de tal garantia no prazo de 15 (quinze) dias ser inviável jurídica e processualmente ou que a execução de tal prazo venha a ser prejudicial aos Cotistas, a Administradora deverá comunicar à CVM, depois de ultrapassado o referido prazo, a ocorrência do desenquadramento passivo involuntário, com as devidas justificativas, obrigando-se, ainda, a informar à CVM do reenquadramento da Classe, no momento que ocorrer.

**I.5.** A Classe deverá manter, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) e, no máximo, 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido investido em CRI, e até 50% (cinquenta por cento) do seu Patrimônio Líquido investido nos demais ativos, devendo estes critérios de concentração ser observados pela Gestora previamente a cada aquisição de ativos pela Classe.

**I.6.** Os requisitos previstos acima não serão aplicáveis, quando da realização de cada distribuição de Cotas da Classe, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de encerramento de cada distribuição de Cotas, conforme artigo 47 do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175.

**I.7.** Caso a Classe não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento dentro do prazo mencionado acima, a Administradora convocará Assembleia de Cotistas, sendo que, caso a assembleia não seja instalada, ou uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, a Gestora poderá recomendar a realização de amortização de principal, na forma prevista na Seção F do Anexo I.

**I.8.** Sem prejuízo do disposto no item I.5., acima, a Classe deverá, ainda, observar os limites de concentração por emissor e modalidades de Outros Ativos previstos na Resolução CVM 175 excetuados os limites de concentração relativos às modalidades de Outros Ativos referidos no Artigo 40, Parágrafo Quinto, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**I.9.** A Classe poderá realizar operações de aluguel de cotas de FII, observada a legislação vigente.

**II.** Na aquisição dos Ativos-Alvo pela Classe, a Gestora embasar-se-á em estudos financeiros, técnicos e de viabilidade de seu exclusivo critério.

**II.1.** A parcela do Patrimônio Líquido da Classe que não estiver investida nos Ativos-Alvo será utilizada na aquisição de Outros Ativos, quais sejam:

- (i)** cotas de fundos de investimento em renda fixa, curto prazo ou referenciados DI registrados perante a CVM, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo;
- (ii)** títulos de renda fixa, públicos ou privados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BACEN, com liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo;
- (iii)** derivativos, desde que para fins de proteção patrimonial, e que não gerem exposição superior a uma vez o valor do Patrimônio Líquido da Classe;
- (iv)** ações de sociedades de capital aberto listadas em mercados organizados autorizados pela CVM cujo propósito específico se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- (v)** certificados de depósito bancário, com liquidez compatível com as necessidades da Classe, de instituições financeiras de primeira linha;
- (vi)** operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso (ii) acima; e/ou
- (vii)** outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da Resolução CVM 175.

**II.2.** Não obstante o emprego de diligência, da boa prática de gestão de fundos de investimento, bem como a observância, pela Gestora e pela Administradora, da Política de Investimento prevista neste Regulamento e das disposições legais aplicáveis, poderá ocorrer a perda do capital investido pelos Cotistas, ou mesmo perdas superiores ao capital investido, situação em que (i) o Patrimônio Líquido das Classes passa a ser negativo e (ii) os Cotistas respondem por eventual Patrimônio Líquido negativo da Classe, obrigando-se, caso necessário, por consequentes aportes adicionais de recursos.

**II.3.** O objetivo definido neste Regulamento não se caracteriza como promessa ou garantia de rentabilidade pela Gestora e/ou pela Administradora, denotando-se apenas como meta a ser perseguida pela Gestora no emprego de suas funções. Ademais, os investimentos na Classe não são garantidos pela Administradora, pela Gestora, pelo Distribuidor ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

**II.4.** É vedado a Classe, sem prejuízo das disposições da Resolução CVM 175: (i) aplicar no exterior recursos captados no País; (ii) aplicar recursos na aquisição de cotas da própria Classe e (iii) realizar operações em mercados derivativos a descoberto, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe.

**II.5.** O valor das posições da Classe em contratos derivativos será considerado no cálculo dos limites estabelecidos neste artigo, cumulativamente, em relação:

- (i) ao emissor do Ativo subjacente; e
- (ii) à contraparte, quando se tratar de derivativos sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo BACEN ou pela CVM.

**II.6.** Para efeito do disposto no item II.1., acima, os contratos derivativos serão considerados em função do valor de exposição, corrente e potencial, que acarretem sobre as posições detidas pela Classe.

**II.7.** Nas operações sem garantia de liquidação por câmaras ou prestadores de serviços de compensação e de liquidação autorizados a funcionar pelo BACEN ou pela CVM, as posições detidas pela Classe em operações com uma mesma contraparte serão consolidadas, observando-se, nesse caso, as posições líquidas de exposição, caso a compensação bilateral não tenha sido contratualmente afastada.

**II.8.** O valor de aquisição dos Ativos-Alvo ou Outros Ativos da Classe poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, conforme o caso, o que será estipulado pela Gestora, a seu exclusivo critério, em cada aquisição de Ativos-Alvo ou Outros Ativos pela Classe, observado que, na determinação do ágio e/ou deságio, quando for o caso, serão observadas as condições de mercado.

**II.9.** A Classe poderá adquirir Ativos-Alvo ou Outros Ativos de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas à Gestora e/ou à Administradora, desde que aprovado previamente em Assembleia de Cotistas, na forma prevista na regulamentação aplicável.

**II.9.1.** Para fins deste Regulamento, entender-se-á “Pessoas Ligadas” por:

- (i) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, de seus administradores e acionistas;
- (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora, ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, da Gestora ou do consultor especializado caso venha a ser contratado, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

**II.10.** O objeto da Classe e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia de Cotistas, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

## B. Cotas

**I.** As Cotas das Classes correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido e serão nominativas e escriturais.

**I.1.** A escrituração das Cotas das Classes será realizada pelo Escriturador, que emitirá extratos de contas de depósito em nome de seus titulares, com a finalidade de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino da Classe.

**I.2.** As Cotas das Classes conferirão iguais direitos e obrigações aos seus titulares, sendo certo que cada Cota corresponde a 1 (um) voto nas Assembleias da Classe.

**I.3.** O valor patrimonial das Cotas após o início do funcionamento do Fundo será o resultado da divisão do valor do Patrimônio Líquido do Fundo calculado conforme o item I, Seção H do Anexo I, pelo número de Cotas emitidas.

**I.4.** O Cotista do Fundo (i) não poderá exercer quaisquer direitos sobre os Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do Classe, e (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio da Classe ou da Administradora, salvo no que se refere à obrigação de pagamento das COTAS que subscrever.

**I.5.** De acordo com o disposto no Artigo 2º, da Lei nº 8.668/93 e na Resolução CVM 175, não é permitido o resgate de Cotas das Classes.

**I.6.** As Cotas serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, no MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3 e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado por meio do Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

**I.6.1.** Para fins deste Regulamento, entender-se-á “Balcão B3” como Mercado de balcão da B3 e “MDA” por Módulo de Distribuição de Ativos.

**I.7.** Depois de as Cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3, a depender do mercado em que estiverem custodiadas eletronicamente, devendo a Administradora tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas da Classe neste mercado.

**I.8.** Dentro do período de 05 (cinco) anos contados da data da Primeira Emissão de cotas (“Prazo para Migração”), a Administradora, observando a recomendação da Gestora, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, a Classe deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação da Classe, observado os procedimentos descritos neste Regulamento.

**I.9.** Observado que a Classe não investirá diretamente em imóveis ou em direitos reais sobre imóveis, sendo possível, no entanto, que eventualmente os detenha em sua carteira devido (i) à execução ou substituição de garantias, (ii) renegociação de dívidas, e (iii) outros atos necessários relacionados à busca pela adimplência dos devedores dos Ativos-Alvo detidos pela Classe,, conforme descrito na Política de Investimento acima, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Classe que o incorporador, construtor ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pela Classe, individualmente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, poderá subscrever ou adquirir no mercado, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, a Classe estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas, podendo a Administradora recusar tal operação.

**I.10.** Fica vedada a negociação de fração de Cotas.

**II.** O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas representativas da Primeira Emissão de Cotas.

**II.1.** No âmbito da Primeira Emissão de Cotas, será no montante de, inicialmente, 30.000.000 (trinta milhões) de Cotas, com valor inicial de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota, sendo, portanto, o valor da Primeira Emissão será equivalente a, inicialmente, até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais). Não serão admitidas Cotas fracionárias.

**II.2.** Nos termos do Artigo 50 da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas inicialmente emitida poderá, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Distribuidor, ser aumentada, até um montante que não exceda em 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade de Cotas inicialmente ofertada.

**II.3.** A Classe entrará em funcionamento mesmo que não haja a subscrição do total de Cotas da Primeira Emissão, condicionado à subscrição do Montante Mínimo de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("Montante Mínimo"), sendo certo que, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá solicitar ao Distribuidor o encerramento da distribuição de Cotas da Primeira Emissão, a partir do momento em que o Montante Mínimo for atingido.

**II.4.** A distribuição das Cotas da Primeira Emissão do Fundo será realizada por meio de oferta pública registrada na CVM sob o rito ordinário, sob o regime de melhores esforços de distribuição, nos termos do Artigo 28 da Resolução CVM 160.

**II.5.** Exceto se de outra forma for deliberado em Assembleia de Cotistas, as Cotas serão sempre integralizadas em moeda corrente nacional.

**II.6.** Quando de seu ingresso na Classe no mercado primário, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo e endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar à Administradora a alteração de seus dados cadastrais.

**III.** Não há restrições quanto ao limite de propriedade de Cotas da Classe por um único Cotista.

**IV.** As Cotas da Classe deverão ser integralizadas, sempre em números inteiros de Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, exceto se de outra forma for deliberado em Assembleia de Cotistas.

**IV.1.** O período de distribuição da Primeira Emissão de Cotas será de até 180 (cento e oitenta) dias contados da publicação do anúncio de início da Primeira Emissão. Entretanto, o período de distribuição poderá ser encerrado a qualquer tempo, a critério da Gestora após a subscrição do Montante Mínimo. Neste caso, a Administradora cancelará o saldo de Cotas não colocado e providenciará a publicidade do anúncio de encerramento.

**IV.2.** Caso não sejam colocadas Cotas suficientes para a constituição do Montante Mínimo da Classe na Primeira Emissão durante o período de distribuição, a Administradora deverá, imediatamente:

- (i)** Dividir os recursos recebidos entre os subscritores de Cotas da Classe, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos da regulamentação em vigor; e
- (ii)** Proceder à liquidação da Classe, anexando a seu requerimento à CVM o comprovante da divisão a que se refere o inciso (i), acima.

**IV.3.** A cada emissão de novas Cotas, após a Primeira Emissão, a Classe poderá, a exclusivo critério da Administradora em conjunto com a Gestora, cobrar taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

**V.** Após a Primeira Emissão e o início do funcionamento da Classe, e sem que seja necessária a alteração deste Regulamento, a Administradora poderá realizar a emissão de novas Cotas, em diferentes emissões e séries, (i) em valor equivalente a até R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais), sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas e mediante proposta da Gestora, desde que observadas as características constantes no item VI.; ou (ii) sem limitação de capital, mediante aprovação prévia em Assembleia de Cotistas.

**V.1.** O valor de cada nova Cota deverá ser aprovado em Assembleia de Cotistas ou mediante ato da Administradora, conforme recomendação da Gestora, e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor

patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado da Classe e o número de Cotas já emitidas em data a ser fixada na ata de Assembleia de Cotistas ou no ato da Administradora, conforme o caso, (ii) as perspectivas de rentabilidade da Classe, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, podendo em qualquer caso considerar acréscimo ou desconto.

**V.2.** O ato de subscrição de Cotas da Classe, mediante assinatura de instrumento de subscrição e do termo de adesão, será considerado manifestação expressa do subscritor do Fundo ao teor deste Regulamento.

**VI.** Na emissão de novas Cotas, o ato que deliberar pela nova emissão de Cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que, será assegurado aos Cotistas da Classe o direito de preferência na subscrição de Cotas no caso de emissão de novas Cotas aprovada nos termos do item (i) do item V acima, na proporção da quantidade de Cotas que possuem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de Cotas, sendo certo que, desde que operacionalmente viável, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais do Escriturador das Cotas. Para tanto, a forma de exercício do direito de preferência será definida na própria Assembleia de Cotistas ou no ato da Administradora que aprovar a emissão de novas Cotas. O direito de preferência referido neste item deverá ser exercido pelo Cotista em prazo não inferior a 2 (dois) dias úteis contados da data a ser previamente informada aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, nos termos da Seção J do Anexo I. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados pelo Escriturador ou na B3, conforme o caso, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

**VI.1.** Para fins deste Regulamento, entender-se-á "B3" por B3 S.A – BRASIL, BOLSA, BALCÃO.

**VII.** A Classe será liquidada por deliberação da Assembleia de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

**VII.1.** São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia de Cotistas:

- (i)** caso a Classe passe a ter Patrimônio Líquido inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
- (ii)** descredenciamento, destituição, ou renúncia da Administradora ou da Gestora, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia de Cotistas convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação da Classe;
- (iii)** ocorrência de Patrimônio Líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio da Classe, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo; e
- (iv)** caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração.

**VIII.** Em caso de liquidação, o valor obtido com a venda dos Ativos do Fundo será dividido proporcionalmente entre os Cotistas de acordo com a quantidade e valor de suas Cotas em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo, sendo certo que o valor a ser distribuído será deduzido de todas as despesas necessárias à liquidação do Fundo.

**IV.** Os valores calculados nos termos do item anterior serão pagos aos Cotistas em até 90 (noventa) dias contados da data da assembleia que deliberar a liquidação antecipada, em moeda corrente nacional.

### C. Distribuição de Rendimentos

**I.** Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, previsto no Parágrafo Único do Artigo 10º da Lei nº 8.668/13 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes. Havendo disponibilidade, o resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 15º (décimo 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 em até 15 (quinze) dias úteis dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a Assembleia de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação da Gestora.

**I.1.** Para fins deste Regulamento, entender-se-á "Dia Útil" qualquer dia, exceto sábados, domingos ou feriados nacionais. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

**I.2.** O percentual mínimo a que se refere o Parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

**I.3.** Farão jus aos rendimentos de que trata o item I os titulares de Cotas da Classe no fechamento do Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

**I.4.** Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) ativos(s), se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos-Alvo. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da reserva de contingência.

**I.5.** O valor da reserva de contingência será correspondente a até 1% (um por cento) do total dos ativos da Classe. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

**I.6.** A Classe manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

### D. Taxas e outros Encargos

#### Taxa de Administração Global

O FUNDO pagará pelos serviços de administração, custódia, controladoria, tesouraria, escrituração e gestão uma taxa de administração total calculada sobre a BASE DE CÁLCULO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, conforme tabela abaixo

Base de Cálculo da Taxa de Administração	Taxa de Administração
--	-----------------------

Até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais)	0,88% (oitenta e oito centésimos por cento) ao ano
Entre R\$ 500.000.000,01 (quinhentos milhões de reais e um centavo) e R\$ 1.499.999.999,99 (um bilhão e quatrocentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e nove reais e noventa e nove centavos)	0,8750% (oito mil oitocentos e setenta e cinco décimos de milésimo por cento) ao ano
Acima de R\$ 1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos milhões de reais)	0,87% (oitenta e sete centésimos por cento) ao ano

A presente Classe pagará aos prestadores de serviços o montante total indicado como Taxa Global acima, conforme aplicável, sendo certo que até 31 de março de 2026, as taxas segregadas poderão ser acessadas na página da rede mundial de computadores da Gestora, e a partir desta data, as informações estarão disponíveis na Plataforma de Transparência de Taxas, no site: [www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos \[data.anbima.com\]](http://www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos[data.anbima.com]).

### Taxa de Performance

O Gestor fará jus a uma Taxa de Performance, calculada da seguinte forma:

$$\text{VT Performance} = 0,15 \times [(\text{Resultado}_{m-1}) - (\text{PL Base} * (1 + \text{Benchmark}_x^{m-1}))]$$

Onde:

**VT Performance:** Valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

**Benchmark<sub>x</sub><sup>m-1</sup>:** Variação entre mês de integralização de Cotas de uma emissão da Classe, ou mês de pagamento da última Taxa de Performance apurada, e mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance do equivalente a 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível na página na internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)). Essa taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os Cotistas;

**PL Base** = Valor da integralização de Cotas da Classe, já deduzidas as despesas da Oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance década emissão de Cotas, ou Patrimônio Líquido contábil da última

cobrança da Taxa de Performance efetuada, considerando como provisão da Taxa de Performance o efetivo valor cobrado, para os períodos de apuração subsequentes.

**Resultado** = conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultados}_{m-1} = \{[(\text{PL Contábil}_{m-1}) + (\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1})]\}$$

Onde:

**Distribuições Corrigidas<sub>m-1</sub>**:  $\sum_{i=x}^{m-1} \text{Rendimentos}_i * (1 + \text{Benchmark}_i^{m-1})$

Onde:

**PL Contábil<sub>m-1</sub>**: Patrimônio Líquido mensal da Classe de m-1 (mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance) excluindo a provisão da Taxa de Performance do período atual, mas sem excluir a provisão da Taxa de Performance parcelada do período anterior, caso tenha sido parcelado o seu pagamento;

**Rendimentos<sub>i</sub>**: rendimentos a distribuir do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

**i**: mês de apuração do rendimento distribuído (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

**m-1**: mês anterior ao da provisão da Taxa de Performance;

**X**: mês de integralização de Cotas de uma emissão da Classe ou mês de pagamento da última Taxa de Performance apurada.

### Taxa Escrituração

Pelos serviços de escrituração das Cotas do Fundo, o Fundo pagará ao Escriturador, com recursos oriundos da Taxa de Administração, um valor mínimo mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), apurado conforme tabela abaixo:

Número de Cotistas	Valor por Cotistas
Até 2.000	R\$ 1,15
Entre 2.001 e 10.000	R\$ 0,85
Entre 10.001 e 50.000	R\$ 0,30
Acima de 50.001	R\$ 0,10

Os valores acima serão acrescidos de:

- (i) Envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (Custo unitário de R\$ 5,00 por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa)
- (ii) Cadastro de Cotista no sistema de escrituração, custo unitário de R\$ 5,00 por cadastro, nos casos em que as Cotas forem escriturais;
- (iii) Envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente, custo individual de R\$ 1,00, acrescido de custos de postagens.

### FORMA DE CÁLCULO

**I.** A Taxa de Administração será provisionada diariamente com base no Patrimônio Líquido do Dia Útil imediatamente anterior, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e serão pagas por esta Classe, mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

**II.** A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

**III.** As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro de cada ano.

**III.1.** Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o PL Contábil<sub>m1</sub> será o valor da integralização de Cotas da Classe, já deduzidas as despesas da Oferta.

**III.2.** Para os fins do cálculo de atualização do PL base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos Cotistas, a título de integralização de Cotas da Classe, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de 21 resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

**III.3.** Caso sejam realizadas novas emissões de Cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de Cotas, respeitando o item III.2. acima; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as tranches serão atualizados para o Patrimônio Líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

**III.4.** A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas da Classe, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos Cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

**III.5.** A Gestora poderá determinar que o efetivo recebimento da Taxa de Performance seja realizado de forma parcelada e/ou diferida, ao longo de determinado período a ser devidamente informado à Administradora.

**III.6.** A Taxa de Performance será provisionada mensalmente e paga semestralmente, nos meses de dezembro e junho, até o dia 15 (quinze), diretamente pela Classe à Gestora, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas.

**IV.** O Fundo não possui taxa ingresso e taxa de saída.

## **E. Regras de Movimentação**

**I. Transferência de Cotas:** A efetivação de quaisquer negociações de Cotas da Classe estará sujeita à verificação, pela Administradora, do cumprimento pelos novos Cotistas de requisitos de Suitability, Know Your Client e Prevenção à Lavagem de Dinheiro estabelecidos pela CVM, pelo BACEN e pela própria Administradora.

**I.1.** Caso a transferência de Cotas não seja aprovada pela Administradora e a seu exclusivo critério, a negociação deverá ser revertida ou cancelada, não cabendo à Administradora, à Gestora ou à Classe a responsabilização pelos custos de transação, cancelamento ou quaisquer prejuízos que o Cotista vier a sofrer em decorrência de referida reversão. Os adquirentes das Cotas que ainda não sejam Cotistas deverão igualmente (i) aderir aos termos e condições da Classe por meio da assinatura e entrega à Administradora dos documentos por este exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos Cotistas, sendo certo que na transferência por meio de negociação em mercado organizado, cabe ao intermediário verificar o atendimento das formalidades estabelecidas no Regulamento e na regulamentação aplicável; (ii) informar o preço de aquisição das Cotas adquiridas; e (iii) enviar cópia da nota de negociação das Cotas adquiridas, sob pena do preço de aquisição de tais Cotas ser considerado zero para fins de tributação.

## F. Aplicação, Amortização e Resgate

**I. Amortização:** A Classe poderá realizar amortização de cotas, a critério da Gestora, em comum acordo com a Administradora, suas Cotas total ou parcialmente, a qualquer tempo, durante o seu prazo de duração, de acordo com os termos e condições estabelecidos no presente Regulamento.

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

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

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.

**III.1.** Exceto se de outra forma for deliberado em Assembleia de Cotistas, as Cotas serão sempre integralizadas em moeda corrente nacional.

## G. Responsabilidade dos Cotistas

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

## H. Patrimônio Líquido e Provisonamento

**I.** O Patrimônio Líquido da Classe será calculado diariamente, somando-se o valor de mercado todos os ativos da carteira de investimentos da Classe, subtraído de todas as exigibilidades, despesas, provisões, e diferimentos da Classe, inclusive das provisões referentes à Taxa de Administração da Classe.

**II.** Apuração das Demonstrações Financeiras. As demonstrações contábeis da Classe serão apuradas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, e normas aplicáveis, incluindo, sem limitação as disposições da Instrução da CVM n.º 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa nos investimentos.

**II.1.** Os ativos serão avaliados conforme a legislação em vigor e conforme a classificação do investimento. Os investimentos destinados para renda serão avaliados inicialmente a custo e posteriormente a valor de mercado conforme laudo de avaliação fornecido por empresa independente e atualizado, no mínimo, em periodicidade anual, com observância aos eventuais procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor. Os ativos cujos investimentos sejam destinados para venda serão avaliados a valor de custo executado e amortizados segundo as frações ideais vendidas;

**II.2.** Os ativos integrantes da carteira a Classe, que sejam títulos públicos, serão avaliados pelos preços unitários de títulos públicos divulgados pelo mercado secundário da ANBIMA,

**II.3.** Os ativos integrantes da carteira da Classe, que sejam títulos privados serão avaliados pela metodologia de precificação que obedeça necessariamente à seguinte ordem de prioridade:

(i) Caso o Ativo possua taxa divulgada pela ANBIMA, serão utilizadas essas taxas para calcular o preço unitário de mercado;

(ii) Caso o Ativo não tenha taxa divulgada pela ANBIMA, o preço unitário de mercado é dado pela mediana de preços fornecidos por um conjunto de participantes com forte atuação no mercado ("PIC").

(iii) Os demais ativos ou direitos objeto do Classe que não se enquadrem nas descrições acima serão avaliados segundo modelos de precificação que visem capturar as variações de mercado. Os modelos teóricos serão determinados pela Administradora.

**III.** Provisionamento. Caso a Gestora identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira da Classe, este deverá imediatamente informar à Administradora, o qual efetuará o provisionamento de tais perdas, conforme definido pelas normas contábeis vigentes.

**III.1.** As perdas previstas com ativos integrantes da carteira da Classe devem ser estimadas pela Administradora com base nas informações objetivas então disponíveis. Como exemplo de perda de ativos provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias.

## I. Liquidação e Encerramento

**I. Liquidação por Deliberação da Assembleia de Cotistas.** A Classe será liquidada por deliberação da Assembleia de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Regulamento.

**II. Liquidação Antecipada.** São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia de Cotistas:

- (i) caso a Classe passe a ter Patrimônio Líquido inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
- (ii) descredenciamento, destituição, ou renúncia da Administradora ou da Gestora, caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia de Cotistas convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação da Classe;
- (iii) ocorrência de Patrimônio Líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio da Classe, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira do Fundo; e
- (iv) caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração.

**III.** Em caso de liquidação, o valor obtido com a venda dos Ativos do Fundo será dividido proporcionalmente entre os Cotistas de acordo com a quantidade e valor de suas Cotas em relação ao Patrimônio Líquido da Classe, sendo certo que o valor a ser distribuído será deduzido de todas as despesas necessárias à liquidação da Classe.

**III.1.** Os valores calculados nos termos do item anterior serão pagos aos Cotistas em até 90 (noventa) dias contados da data da assembleia que deliberar a liquidação antecipada, em moeda corrente nacional.

## J. Comunicações

**I.** A Administradora prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas da Classe estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução CVM 175.

**II.** A divulgação de informações referidas neste Capítulo será feita na página da Administradora no endereço: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria>, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como enviadas ao mercado organizado em que as Cotas das Classes sejam admitidas à negociação e à CVM, por meio do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores (<http://www.cvm.gov.br>).

**III.** As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem ser remetidos aos COTISTAS por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

**IV.** Para fins do disposto neste Regulamento e mediante a devida autorização do Cotista para esse fim, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

### K. Fatores de Risco da Classe

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

**II. Risco de Patrimônio Líquido e de Procedimento de Insolvência:** A Classe é constituída sob o regime condominial de responsabilidade ilimitada de Cotistas, de modo que eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão, em regra, limitadas ao valor do capital subscrito pelos Cotistas, que podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais na Classe em caso de verificação de patrimônio líquido negativo. Não obstante, em virtude do disposto no art. 13, II, da Lei nº 8.668/1993, a responsabilidade dos Cotistas permanecerá limitada especificamente quanto às obrigações legais ou contratuais da Classe que sejam relativas aos imóveis e demais empreendimentos imobiliários integrantes de seu patrimônio, assim qualificados pelo art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, de modo que os Cotistas não poderão ser chamados a aportar recursos adicionais na Classe para fins de satisfação de tais obrigações legais ou contratuais específicas, ainda que a classe seja constituída sob o regime condominial de responsabilidade ilimitada. Considerando o caráter recente das alterações legislativas e regulatórias envolvendo o regime condominial de responsabilidade cotistas e ausência de casos concretos que possam servir de referência ou parâmetro, ainda não há clareza sobre qual serão a interpretação ou o tratamento conferido ao tema pelos credores da Classe, garantidores das obrigações, outros terceiros interessados ou mesmo o Poder Judiciário. Não se pode descartar que, havendo patrimônio líquido negativo e obrigações relacionadas a imóveis e empreendimentos imobiliários pendentes de pagamento, a Classe possa ser submetida a pedido de declaração judicial de insolvência, mesmo sendo constituída sob o regime condominial de responsabilidade ilimitada, inexistindo previsibilidade sobre quais seriam as regras, procedimentos e repercussões relativos a eventual procedimento de insolvência que seja declarado sobre classes de cotas de emissão de fundos de investimento com tais características. Nos termos da legislação vigente, na hipótese de uma classe de cotas de emissão de fundos de investimento ter sua insolvência declarada judicialmente, tal declaração produziria, dentre outros: (i) o vencimento antecipado de dívidas sob sua responsabilidade; (ii) a arrecadação de bens suscetíveis de penhora (atuais ou adquiridos no curso do processo); e/ou (iii) execução por concurso universal



Categoria / Tipo:  
FII

de credores, o que poderá afetar adversamente o patrimônio da Classe e, por conseguinte, acarretar perdas aos Cotistas.