

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO TISHMAN SPEYER JARDINS FII ORIZ XP FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular, **ORIZ ASSET MANAGEMENT LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.055, conjunto 152, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 31.384.260/0001-31, devidamente autorizada a atuar como gestora de valores mobiliários nos termos do Ato Declaratório da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 17.185, de 7 de junho de 2019 (“Oriz”), XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, nos termos do Ato Declaratório CVM 12.794, de 21 de janeiro de 2013 com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar (parte), Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 16.789.525/0001-98, como prestadoras de serviços de gestão da carteira do Fundo (“XP” e, em conjunto com a Oriz, “Gestoras”) e a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, na cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-033, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009 (“Administradora”), resolvem conforme abaixo:

1. Neste ato, a Gestora e a Administradora declaram que, para fins do artigo 10, II, da parte geral da Resolução CVM 175, que o regulamento está plenamente aderente à legislação vigente.
2. Aprovar a nova versão do regulamento do Fundo (“Regulamento”), que segue consolidado na forma do **Erro! Fonte de referência não encontrada.** ao presente Instrumento Particular
3. Realizar todos os registros necessários e/ou firmar todos os documentos pertinentes para a implementação das deliberações acima, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis
4. (a) retificar o “Instrumento Particular de Alteração do Tishman Speyer Jardins FII Oriz XP Feeder Fundo de Investimento Imobiliário”, de 24 de abril de 2024 (“Ato de Aprovação”) para alterar o volume mínimo de Cotas no caso de distribuição parcial de R\$ 50.000.000,00



(cinquenta milhões de reais) para R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais); e (b) ratificar todos os demais termos e condições previstos no Ato de Aprovação que não foram alterados por meio deste instrumento.

Os signatários reconhecem e concordam expressamente que o presente instrumento e/ou qualquer de seus aditamentos seja celebrado por meio de assinaturas físicas ou eletrônicas, inclusive de forma digital, as quais serão consideradas válidas, vinculantes e executáveis, desde que firmadas pelos representantes legais dos signatários, sendo referido instrumento considerado assinado, exigível e oponível perante terceiros, independentemente da aposição de rubricas em cada página, nos termos do inciso X do caput do artigo 3º e no artigo 18 da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, do artigo 2º-A da Lei nº 12.682, de 9 de julho de 2012, conforme alterada, dos artigos 104 e 107 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, e do artigo 10, § 2º, da MP 2.200-2. Os signatários renunciam expressamente o direito de recusar ou contestar a validade do mecanismo previsto nesta cláusula, na medida permitida pela legislação aplicável.

São Paulo, 10 de maio de 2024.

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

Nome:

Cargo:

CPF:

e-mail:

Nome:

Cargo:

CPF:

e-mail:

ORIZ ASSET MANAGEMENT LTDA.

Nome:

Nome:

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.

Nome:

Cargo:

CPF:

Nome:

Cargo:

CPF:

e-mail:

e-mail:

ANEXO I

**AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO
TISHMAN SPEYER JARDINS FII ORIZ XP FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

REGULAMENTO

[vide anexo]

REGULAMENTO DO
TISHMAN SPEYER JARDINS FII ORIZ XP FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO
CNPJ:
54.620.584/0001-27
Prazo de Duração:

8 (oito) anos, prorrogado por
até 2 (dois) períodos de 1 (um)
ano cada

Classes:

Classe Única

Término | Exercício Social:

Duração de 12 meses,
encerrando no último Dia Útil
do mês de junho

A. PRESTADORES DE SERVIÇO
Prestadores de Serviço Essenciais
Gestoras
ORIZ ASSET MANAGEMENT LTDA.
Ato Declaratório: 17.185, de 7 de junho de 2019

CNPJ: 31.384.260/0001-31

XP VISTA ASSET MANAGEMENT LTDA.
Ato Declaratório: 12.794, de 21 de janeiro de 2013

CNPJ: 16.789.525/0001-98

Administradora
XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.
Ato Declaratório: 0.460, de 26 de junho de 2009

CNPJ: 02.332.886/0001-04

Outros
Custódia
**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E
VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**
CNPJ: 36.113.876/0001-91

Ato Declaratório: 11.484 de 27/12/2010

Distribuição

Instituições contratadas
conforme lista disponível no site da Gestora.

B. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

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

C. SUPERVISÃO E GERENCIAMENTO DE RISCOS

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 pelas Gestoras 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.

D. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

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

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

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

E. ENCARGOS DO FUNDO

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

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

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

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

(iv) honorários e despesas do Auditor Independente;

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

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

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

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

F. ASSEMBLEIA DE COTISTAS

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

- (i) as demonstrações contábeis em, no mínimo, 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas, contendo relatório do Auditor Independente;
- (ii) a substituição de Prestador de Serviço Essencial;
- (iii) a emissão de novas Cotas, observado o Capital Autorizado;
- (iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou de sua classe de Cotas; e
- (v) a alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no art. 52 da Resolução CVM 175;
- (vi) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, no caso de classe com responsabilidade limitada dos Cotistas;
- (vii) o pedido de declaração judicial de insolvência da classe de Cotas, no caso de classe com responsabilidade limitada dos Cotistas;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;
- (ix) eleição e destituição de até 1 (um) representante dos Cotistas, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses entre a classe de Cotas e a Administradora, a Gestora ou o consultor especializado;
- (xi) alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e à taxa de gestão; e
- (xii) contratação da Administradora, das Gestoras, de consultor especializado ou de respectivas partes relacionadas para o exercício de função de formador de mercado, se for o caso.

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

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

II.1. A convocação será realizada mediante o envio, a cada Cotista, de correspondência eletrônica, e disponibilizada na página da Administradora e das Gestoras na rede mundial de computadores, contendo a

data, a hora e o local em que será realizada a Assembleia de Cotistas e a página da rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à eventual proposta submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas.

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

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

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

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

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

IV.4. A deliberação relativa exclusivamente à eleição de representante de cotistas depende da aprovação da maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo, (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

IV.5. As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (v), (viii), (x) e (xii) do item I (Competência Privativa) acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem, com base no número de cotistas indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a classe de Cotas tiver até 100 (cem) cotistas:

IV.6. Os Cotistas poderão votar por meio de envio de comunicação eletrônica, mediante meio eletrônico a ser disponibilizado pela Administradora, sempre que a Administradora permitir tal faculdade, desde que os votos sejam recebidos até a véspera da data de realização da Assembleia de Cotistas, para fins de cômputo.

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

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

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

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

V.3. Salvo com relação ao item (ii) das competências da Assembleia de Cotistas, os Prestadores de Serviços essenciais estão autorizados pelos Cotistas a votar nas Assembleias de Cotistas do Fundo.

G. FATORES DE RISCO GERAIS

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

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

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

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

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

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

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

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

H. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

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

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

III. Adicionalmente, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, 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 lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iv) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

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

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

V. 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.

I. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

I. Serviço de Atendimento ao Cotista

Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do Serviço de Atendimento ao Cotista: Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, na cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-033, ou para o endereço eletrônico adm.fundos.estruturados@xpi.com.br / tel.: "0800 883 6332".

II. Foro para solução de conflitos

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

III. Política de voto do Gestor

O Fundo exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos parâmetros e regras constantes da política de voto das Gestoras, disponibilizada nos respectivos sites das Gestoras.

IV. Anexos

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

V. Definição de "Dia Útil"

Para todos os fins deste Regulamento, dia útil significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

VI. Poderes das Gestoras

Desde que respeitadas as condições acordadas entre as Gestoras e a Administradora no âmbito do Acordo Operacional, especialmente no que tange ao processo de análise prévia, por parte da Administradora, à aquisição dos ativos que o Fundo irá investir, as Gestoras detêm amplos poderes para adquirir os Ativos Imobiliários, ativos financeiros, cotas do Master e quaisquer outros ativos que integrem a política de investimento da Classe em nome da Classe, exceto Imóveis, de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome da Classe, dos ativos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

* * * * *

Anexo I
**Classe Única de Cotas do Tipo A e do Tipo B Fundo de Investimento Imobiliário Tishman Speyer Jardins FII
Oriz XP Feeder Fundo de Investimento Imobiliário ("Classe")**

Público-alvo: Investidor Qualificado	Condomínio: Fechado	Prazo: 8 (oito) anos, prorrogado por até 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada
Responsabilidade dos Cotistas: Limitada	Classe: Única	Término Exercício Social: Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil do mês de junho
Tipos de Cotas: Cota Tipo A e Cota Tipo B	Diferença entre os Tipos de Cota: As Cotas Tipo A serão destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais e as Cotas Tipo B serão destinadas exclusivamente a Investidores Qualificados	Emissão e Distribuição: A 1ª emissão da Classe será composta exclusivamente por Cotas Tipo A. As Cotas Tipo B poderão vir a ser emitidas futuramente, nos termos deste Regulamento e Anexo I

A. Objeto da Classe e Política de Investimento

I. Objetivo: A Classe tem por objetivo gerar ganho de capital e a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição e/ou subscrição (conforme aplicável) (i) de quaisquer dos títulos, valores mobiliários e outros ativos previstos no art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 ("Ativos Imobiliários"), (ii) imóveis, e quaisquer direitos reais sobre os imóveis ou forma de negócio permitido pela legislação e regulamentação aplicáveis (inclusive aqueles imóveis gravados com ônus reais), relacionados, preponderantemente, a empreendimentos imobiliários e demais ativos prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, incluindo projetos de greenfield, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para o mercado imobiliário em geral, incluindo, mas não se limitando aos setores residencial, não residencial, comercial, logística, hoteleiro ou multiuso (misto), seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, para desenvolvimento e construção e/ou posterior alienação, locação, inclusive, sem limitação, por meio de contrato na modalidade "built to suit" ou "sale and leaseback" na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245/91, arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, ou outras formas de negócio previstas na regulamentação aplicável, sendo que, no caso de o Fundo deter diretamente o imóvel deverá realizar seu desenvolvimento pelo regime de empreitada global aprovada previamente pela Administradora ("Imóveis"), (iii) cotas e/ou ações de SPE, cujo único propósito se enquadre na Política de Investimentos da Classe, cuja gestão e administração seja de responsabilidade das Gestoras e que possua como principal propósito o investimento em Imóveis, bem como (iv) cotas de emissão de outros fundos de investimento imobiliário gerido ou não pelas gestoras ("Master") que tenha como política de investimento o investimento em Imóveis. ("Ativos")

I.1. Na hipótese de o Fundo deixar de investir direta e/ou indiretamente no Empreendimento (conforme abaixo definido), antes de sua conclusão, por qualquer motivo que seja, as Gestoras se comprometem a tomar todas as medidas necessárias para que a denominação do Fundo no sentido de excluir os termos "Oriz", "XP" e "Tishman

Speyer", ficando desde já estabelecido que quaisquer alterações do Regulamento nesta hipótese não dependerão de aprovação prévia da Assembleia Geral.

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

III. A Classe adquirirá ativos relacionados a determinado empreendimento imobiliário de uso misto (podendo compreender uso residencial, comercial retail e hoteleiro), localizado na região dos Jardins, na Cidade e Estado de São Paulo ("Empreendimento").

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

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

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

VIII. É vedado, em qualquer hipótese, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigação com ativos que integrem a carteira da Classe, salvo nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM nº 175/22 e por este Regulamento.

IX. A Classe poderá comprometer o Capital Subscrito para investimentos nos Ativos ("Capital Comprometido") durante o prazo de 3 (três) anos contados da Data de Início do Fundo ("Período de Investimento"), podendo seu término ser **(i)** prorrogado por 1 (um) período de 1 (um) ano cada mediante conforme orientação das Gestoras, ou **(ii)** antecipado, conforme orientação das Gestoras.

IX.1. Findo o Período de Investimento, ainda poderão ser realizadas Chamadas de Capital, nos termos dos item B abaixo deste Anexo, se ainda houver Capital Subscrito e não integralizado e até o limite do Capital Comprometido.

B. Cotas e Subclasses

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

I.1. A Classe será dividida em duas subclasses, sendo elas "Tipo A" e "Tipo B", conforme características explícitas nos Apêndices A e B, respectivamente, sendo que, no âmbito da 1ª emissão de Cotas Tipo A, serão emitidas até 260.000 (duzentas e sessenta mil) Cotas do Tipo A, com valor de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota, totalizando até R\$ 260.000.000,00 (duzentos e sessenta milhões de reais), sem prejuízo da emissão de eventual lote adicional de Cotas e sem considerar eventuais custos de distribuição. Sem prejuízo, a Administradora e as Gestoras, com vistas à constituição da Classe, aprovaram a 1ª emissão de Cotas, em montante e com as demais características que venham a ser previstas em ato conjunto aprovando a emissão, inclusive em montante diferente ao acima indicado e podendo prever a possibilidade de distribuição parcial.

I.2. Caso as Gestoras entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento da Classe, poderão ser realizadas novas emissões de Cotas da Classe, sem a necessidade de aprovação em Assembleia

de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 2.500.000.000,00 (dois bilhões e quinhentos mil reais) ("Capital Autorizado"), sendo que os Cotistas não terão qualquer direito de preferência.

I.2.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas por deliberação das Gestoras, nos termos do item I.2 acima, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado conforme recomendação das Gestoras, sempre levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação, os laudos de avaliação dos ativos integrantes da carteira da Classe, o valor de mercado das Cotas, caso a Classe esteja listada em mercado de bolsa, bem como as perspectivas de rentabilidade do Fundo, observada a possibilidade de aplicação de descontos ou acréscimos.

I.3. Sem prejuízo do disposto no item I.2. acima, os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, bem como sobre seus respectivos termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado após o encerramento do prazo de distribuição, por meio de Assembleia de Cotistas convocada para esse fim.

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

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

III. Na medida em que a Administradora, conforme instruções das Gestoras, identificar intenção de investimento nos Ativos Imobiliários e/ou necessidade de recursos para o pagamento de despesas e encargos do Fundo, a Administradora realizará uma chamada de capital aos Cotistas subscritores de Cotas, mediante notificação simultânea a todos os Cotistas com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis da data do respectivo aporte de capital no Fundo ("Chamada de Capital"), sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento e dos boletins de subscrição ou do documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável.

IV. As Chamadas de Capital para integralizações de Cotas ocorrerão no momento e nos montantes determinados pela Administradora, conforme instruções das Gestoras, nos termos deste Regulamento, dos boletins de subscrição ou documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, e nos Compromissos de Investimento firmados pelos Cotistas.

V. Ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a pagar o valor estabelecido em cada Chamada de Capital, de acordo com as instruções da Administradora e o disposto no boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, e no Compromisso de Investimento firmados pelos Cotistas.

VI. No caso de inadimplemento no pagamento dos valores estabelecidos na Chamada de Capital, a Administradora notificará o Cotista Inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 10 (dez) dias corridos. Caso o Cotista Inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 10 (dez) dias corridos a partir da notificação descrita acima, a Administradora poderá tomar quaisquer das seguintes providências: (i) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos de (a) multa não-compensatória de 2,00% (dois inteiros por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1,00% (um inteiro por cento), pro rata die, (c) dos custos de tal cobrança; (ii) deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições devidas a esse Cotista Inadimplente pelo Fundo, desde a data em que a Chamada de Capital deveria ter sido paga até a data em que ocorrer o pagamento integral, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução e o

completo adimplemento de suas obrigações, serão entregues ao Cotista Inadimplente; e (iii) caso o descumprimento perdure por mais de 30 (trinta) dias contados da data em que o respectivo pagamento deveria ter sido realizado, alienar a totalidade das Cotas (subscritas e integralizadas, se houver) detidas pelo Cotista Inadimplente aos demais Cotistas ou a qualquer terceiro, a valor patrimonial ou com deságio de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor patrimonial das Cotas integralizadas, com base no patrimônio líquido do Fundo na data da alienação, a fim de obter recursos para pagamento dos valores devidos ao Fundo, e que os recursos obtidos com a respectiva alienação poderão ser deduzidos dos prejuízos e despesas descritos neste item.

VII. O Cotista Inadimplente ficará constituído em mora de pleno direito, respondendo por quaisquer perdas e danos que causar ao Fundo. Sem prejuízo do disposto acima, o Cotista Inadimplente terá seus direitos políticos e econômicos suspensos até: (i) a data em que for quitada a obrigação do Cotista Inadimplente; ou (ii) a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Neste sentido, durante o período em que estiver inadimplente, o Cotista Inadimplente ficará impedido de votar com relação à totalidade das Cotas subscritas, integralizadas ou não integralizadas pelo respectivo Cotista Inadimplente, e não terá direito ao recebimento de qualquer valor a ser pago pelo Fundo.

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

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

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

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

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

XIV. As Cotas integralizadas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de balcão administrado pela B3. Caso as Cotas sejam depositadas em mercado de balcão organizado, caberá exclusivamente ao eventual intermediário verificar se os adquirentes das Cotas se enquadram no público-alvo da Classe, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento e na regulamentação aplicável.

XV. Fica vedada a negociação de fração das Cotas, assim como de Cotas subscritas que ainda não tenham sido integralizadas.

C. Distribuição de Rendimentos

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

II. Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

III. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos cotistas nos termos desse regulamento aqueles que sejam cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

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

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

D. Taxas e outros Encargos

Taxa de Administração	Taxa de Gestão
0,04% a.a. (quatro centésimos por cento ao ano) Independentemente dos percentuais mínimo e máximo acima indicados, a Administradora sempre fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), ainda que a Taxa de Administração calculada nos termos desta seção não alcance tal valor. O valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA. A Administradora também fará jus à remuneração de taxa de administração inicial no valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil Reais), pagos uma única vez quando do início do Fundo.	Não será devida taxa de gestão pelos Ativos do Fundo
Taxa de Performance	
Não será devida taxa de gestão pelos Ativos do Fundo	
Taxa Máxima de Distribuição:	Taxa Máxima de Custódia
O presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE.	0,02% a.a. (dois centésimos por cento ao ano) Respeitado o mínimo de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais) mensais

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

I.1. As aplicações em classes de cotas pertencentes aos seguintes fundos de investimento não serão consideradas para o cômputo do disposto acima: **(i)** fundos de investimento cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado organizado; e **(ii)** fundos de investimento geridos por partes não relacionadas da Gestora.

FORMA DE CÁLCULO

I. A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão, a Taxa Máxima de Custódia e a Taxa Máxima de Distribuição serão calculadas linearmente e provisionadas à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e serão pagas por esta Classe, mensalmente, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

II. A Taxa de Administração será calculada com base em um dos seguintes parâmetros: **(i)** o valor de mercado da Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas da Classe no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como, por exemplo, o "Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários – IFIX"; ou, nos demais casos, **(ii)** o valor contábil do patrimônio líquido da Classe;

III. O parâmetro indicado no item **"(ii)"** acima será adotado no cálculo da Taxa de Administração caso, a qualquer momento, as Cotas não integrem ou deixem de integrar índice de mercado cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas

IV. A Classe não possui taxa de performance ou saída.

VI. As taxas acima especificadas serão calculadas na forma descrita nas Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo contidas no Regulamento, bem como neste item B deste anexo, e os valores mínimos serão atualizados anualmente pela variação positiva do IGP-M verificada nos 12 meses anteriores a cada data de atualização.

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

E. Regras de Movimentação

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

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

I. 2. As Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas. É vedada a negociação e transferência de Cotas subscritas e não integralizadas, exceto na hipótese do item I.3 abaixo.

I.3. Os Cotistas que desejarem transferir suas Cotas não integralizadas, deverão solicitar por escrito à Administradora e às Gestoras, a transferência parcial ou total de suas Cotas, indicando o nome e qualificação do cessionário, o qual deve estar enquadrado no público-alvo do Fundo, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições, ficando a efetivação da transferência sujeita à concordância expressa das Gestoras e a conclusão satisfatória dos processos de *Know Your Client* eventualmente aplicáveis.

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

F. Aplicação, Amortização e Resgate

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

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

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.

IV. Contratação de Empréstimos: As Gestoras são autorizadas (i) a contrair empréstimos em nome da Classe para fazer frente ao inadimplemento de Cotistas que deixem de integralizar as Cotas que subscreveram, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromisso de investimento previamente assumido pela Classe para garantir a continuidade de suas operações e (ii) contrair ou efetuar empréstimos, nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM nº 175/22 e por este Regulamento.

V. Liquidação compulsória: A liquidação compulsória deve ser realizada de forma equânime, simultânea e proporcional entre todos os Cotistas da mesma Classe. A Administradora poderá realizar a liquidação compulsória de Cotas, com a consequente liquidação antecipada da Classe e do Fundo, caso a Classe mantenha, a qualquer tempo, patrimônio líquido diário inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos a contar do início de suas atividades.

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

VI.1. É admitida a utilização de Ativos Imobiliários na integralização do valor das Cotas.

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

VI.3. Não será admitida a utilização de bens e direitos na integralização de Cotas.

VII. Regras para Utilização de Ativos Financeiros na Integralização e Resgate de Cotas: É admitida a utilização de ativos financeiros na integralização do valor das Cotas e no pagamento do resgate de Cotas, observada a legislação, obrigações fiscais e a regulamentação em vigor para tal finalidade e, ainda, observados

os seguintes critérios: **(i)** os ativos financeiros utilizados pelo Cotista na integralização das Cotas devem ser previamente aprovados pelas Gestoras e compatíveis com a Política de Investimento da Classe; **(ii)** a integralização das Cotas deve ser realizada por meio da alienação, pelo Cotista, dos ativos financeiros à Classe, em valor correspondente ao integralizado, calculado pelo preço de mercado na data da integralização; e **(iii)** o resgate das Cotas seja realizado mediante o recebimento, pelo Cotista, de ativos financeiros integrantes da carteira de titularidade da Classe, em valor correspondente ao resgatado, pelo preço de mercado na data da conversão das Cotas.

G. Responsabilidade dos Cotistas

A responsabilidade dos Cotistas 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. Substituição das Gestoras

I. As Gestoras poderão ser destituídas ou renunciar à prestação de serviços na ocorrência de quaisquer das seguintes hipóteses: (i) Renúncia Motivada; (ii) destituição sem Justa Causa, assim entendidas as hipóteses de destituição das Gestoras não contempladas pela definição de Justa Causa, por deliberação da Assembleia de Cotistas; (iii) renúncia, não sendo uma Renúncia Motivada, assim entendidas as hipóteses de renúncia pelas Gestoras não contempladas pela definição de Renúncia Motivada; ou (iv) destituição por Justa Causa, por deliberação da Assembleia de Cotistas.

II. As deliberações sobre a destituição ou substituição das Gestoras, com ou sem Justa Causa, deverão ser precedidas do recebimento, pelas Gestoras, de uma notificação de tal intenção de destituição ou substituição, com no mínimo 60 (sessenta) dias corridos de antecedência da realização da Assembleia de Cotistas que deliberará sobre a destituição ou substituição.

III. Na hipótese de destituição das Gestoras, com ou sem Justa Causa, e no caso de renúncia que não configure uma Renúncia Motivada, as Gestoras permanecerão no exercício de suas funções até sua efetiva destituição ou renúncia, que deverá ocorrer em no máximo 90 (noventa) dias contados da sua destituição em sede de Assembleia de Cotistas, sob pena de liquidação do Fundo pela Administradora. As Gestoras não estarão obrigadas a permanecerem no exercício de suas funções no caso de Renúncia Motivada.

IV. Nas hipóteses elencadas nos itens I.(i) e I.(ii) acima, as Gestoras farão jus, na data da sua efetiva destituição ou renúncia, ao recebimento: (i) da Taxa de Gestão, calculada *pro rata temporis* até a data da efetiva destituição ou renúncia das Gestoras, bem como quaisquer outras taxas de gestão que as Gestoras venham a ter direito na qualidade de gestoras de outros fundos de investimento imobiliário dos quais o Fundo seja titular de cotas, (ii) a integralidade da Taxa de Performance que seria devida caso não tivessem sido destituídas, bem como quaisquer outras taxas de performance que as Gestoras venham a ter direito na qualidade de gestoras de outros fundos de investimento imobiliário dos quais o Fundo seja titular de cotas, e (iii) da Multa por Destituição, abaixo definida, nos casos (i) a (iii) acima, sem duplicidade entre elas.

V. Caso a Renúncia Motivada ou a destituição sem Justa Causa alcance apenas uma das Gestoras, a Taxa de Gestão, a Taxa de Performance e a Multa por Destituição serão devidas na proporção de 50% (cinquenta por

cento), inclusive com relação a quaisquer outras taxas de gestão que a Gestora em questão venha a ter direito na qualidade de gestora de outros fundos de investimento imobiliário dos quais o Fundo seja titular de cotas.

VI. A Taxa de Performance devida às Gestoras nos termos do item (IV) acima, será apurada no momento da realização do desinvestimento e paga em ato subsequente. Sendo certo que contratação de um substituto para as Gestoras deverá considerar que tal substituto não fará jus à Taxa de Performance prevista neste Anexo.

VII. A “Multa por Destituição” será equivalente a 6 (seis) vezes o valor da última parcela mensal paga a título de Taxa de Gestão às Gestoras antes da sua renúncia ou destituição, calculada nos termos deste Anexo e do Acordo Operacional, que deverá ser paga diretamente pela Classe com recursos disponíveis em caixa no mês subsequente ao da efetiva renúncia ou destituição das Gestoras,), inclusive com relação a quaisquer outras taxas de gestão que a Gestora em questão venha a ter direito na qualidade de gestora de outros fundos de investimento imobiliário dos quais o Fundo seja titular de cotas.

VIII. Nas hipóteses elencadas nos itens I.(iii) e I.(iv) acima, as Gestoras farão jus, na data da sua efetiva renúncia ou destituição, ao pagamento da Taxa de Gestão, calculada *pro rata temporis* nos termos deste Anexo até a data de sua efetiva renúncia ou destituição, inclusive com relação a quaisquer outras taxas de gestão que a Gestora em questão venha a ter direito na qualidade de gestora de outros fundos de investimento imobiliário dos quais o Fundo seja titular de cotas, e não farão jus à Multa por Destituição.

IX. A renúncia, motivada ou não, ou a destituição, com ou sem justa causa, de uma das Gestoras não implica na renúncia ou destituição da outra Gestora, não produzindo qualquer efeito ou gerando qualquer impacto à sua condição de “prestador de serviço essencial” perante o Fundo e/ou a Classe.

X. (A) Entende-se por “Renúncia Motivada”, A renúncia de qualquer Gestoras à prestação de serviços de gestão profissional da carteira do Fundo em razão de os Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas, ou a Administradora, nos termos da regulamentação vigente, promoverem qualquer alteração neste Regulamento que, sem a prévia e expressa anuência do respectivas Gestoras, (i) modifiquem a política de investimentos da Classe conforme descrita neste Regulamento, incluindo, sem limitação, o escopo dos seus investimentos, os limites de concentração e a estratégia definida pelas Gestoras, (ii) de outro modo dificultem o cumprimento das estratégias de investimento estabelecidas na versão original deste Regulamento, conforme determinado pelas Gestoras, ou (iii) reduzam a remuneração das Gestoras. **(B)** Entende-se por “Justa Causa”, A prática ou constatação de atos, omissões ou situações, por parte das Gestoras, individualmente, com comprovada má-fé, culpa grave, dolo ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Acordo Operacional ou da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, desde que comprovado por decisão final e irreversível, judicial, administrativa ou arbitral.

XI. Nas hipóteses de renúncia, motivada ou não, ou a destituição, com ou sem Justa Causa, de ambas as Gestoras, a Assembleia de Cotistas deverá deliberar necessariamente, como condição para indicação do(s) gestor(es) que venha(m) a substituir as Gestoras, sobre a alteração do Regulamento no sentido de modificar a denominação do Fundo para excluir os termos “Oriz”, “XP” e “Tishman Speyer”, bem como todas as demais referências ao longo do Regulamento a esses termos.

I. Patrimônio Líquido Negativo da Classe

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

de default em ativos de crédito que porventura a Classe tenha em carteira, e; (iv) outros eventos que a Administradora identifique e que possam gerar impacto significativo no patrimônio líquido da Classe.

J. Liquidação e Encerramento

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

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

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

K. Comunicações

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

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

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

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

L. Fatores de Risco da Classe

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe e, portanto, os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no Informe Anual do Fundo, 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.

* * * * *

ANEXO I – FATORES DE RISCO

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

A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes à Classe, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no mercado brasileiro em geral. Os negócios, a situação financeira ou os resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora ou da Gestora ou, ainda, que neste momento sejam julgados de menor relevância em relação aos expressamente citados a seguir:

- Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

(i) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização:

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

(ii) Riscos de mercado:

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

- Riscos da Classe:**(iii) Riscos de não realização do investimento:**

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

(iv) Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos:

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

(v) Riscos atrelados aos ativos investidos:

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

(vi) Riscos de crédito:

Os ativos financeiros integrantes da carteira da Classe podem estar sujeitos à capacidade de seus respectivos devedores de honrar os compromissos de pagamento de juros e/ou de principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos referidos ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos em questão. A Classe poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome da

Classe. Na hipótese de falta de capacidade ou de falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira da Classe, a Classe poderá sofrer perdas, podendo, inclusive, incorrer em custos para conseguir recuperar os créditos de que seja titular.

(vii) Risco de Liquidez:

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

(ix) Risco de concentração da carteira da Classe:

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

(x) Risco relativo à concentração e pulverização:

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial de Cotas de uma determinada emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando a ser titular de uma posição expressivamente concentrada, o que poderá fragilizar a posição de eventuais Cotistas minoritários. Nessa hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários.

(xi) Risco de diluição da participação do Cotista:

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

(xii) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia de Cotistas:

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

(xiii) Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores:

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

(xiv) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação:

Não obstante o indicado na seção H ("Tributação Aplicável") deste Regulamento e considerando que as Cotas são ou poderão vir a ser negociadas livremente no mercado secundário, não existe qualquer garantia de que o Fundo terá e permanecerá tendo, no mínimo, 100 (cem) Cotistas. A existência de menos de 100 (cem) Cotistas impossibilitará que o Fundo e os Cotistas possam auferir os benefícios tributários indicados neste Regulamento. Ainda, embora essa e as demais regras tributárias descritas neste Regulamento estejam vigentes nesta data, existe o risco de que eventual reforma tributária ocorra a qualquer momento. O risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou, ainda, de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos, bem como a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(xv) Risco regulatório:

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

(xvi) Riscos de despesas extraordinárias:

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

- Risco dos Ativos Imobiliários:

(xvii) Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários:

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

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

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

(xxii) Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com a Classe e/ou com ativos por ela investidos:

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

(xxiii) Risco de reclamações de terceiros:

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

(xxiv) Riscos ambientais:

Há o risco de que ocorram diversos problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pela Classe, como, por exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou aqueles decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando, assim, na perda de substância econômica de tais Ativos Imobiliários que venham

a ser afetados por tais eventos. A verificação de qualquer desses eventos, que estão fora do controle da Classe e de seus prestadores de serviço, poderá impactar negativamente a rentabilidade dos Ativos Imobiliários e, conseqüentemente, da Classe.

(xxv) Risco de desapropriação:

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

(xxvi) Risco de sinistro:

Em caso de excussão de garantias relativas a Ativos Imobiliários integrantes de sua carteira, a Classe poderá se tornar proprietária de bens imóveis que integrem tais garantias. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que venham a compor o patrimônio da Classe, os recursos obtidos pelas coberturas dos seguros existentes dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da respectiva apólice, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais de tais apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Classe poderá não ser capaz de recuperar a perda do ativo em questão. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira da Classe.

(xxvii) Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas:

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

(xxviii) Risco de Derivativos:

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

(xxix) Risco de Descontinuidade:

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

qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação da Classe.

(xxx) Riscos Relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e/ou Ativos Imobiliários:

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

(xxxi) Risco de Conflito de Interesses:

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

* * * * *

APÊNDICE A**DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS**

A Subclasse Tipo A, é destinada a Investidores Profissionais, nos termos da Resolução CVM 30, observado o disposto nesse Apêndice.

O montante mínimo para aplicação por cada Cotista Subclasse A é de R\$ 1.000,00 (mil reais), observado o disposto neste Apêndice A.

* * * * *

APÊNDICE B**DAS CARACTERÍSTICAS GERAIS**

A Subclasse Tipo B, é destinada a Investidores Qualificados, nos termos da Resolução CVM 30, observado o disposto nesse Apêndice.

O montante mínimo para aplicação por cada Cotista Subclasse A é de R\$ 1.000,00 (mil reais), observado o disposto neste Apêndice B.

* * * * *