



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
EXA RENDA HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 61.232.706/0001-73
("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 algumas disposições do Capítulo "*D. Taxas e outros Encargos*" disposto no Anexo I da Classe do Regulamento do Fundo, conforme quadro abaixo, considerando as inclusões e ajustes em relação aos seguintes itens:

(a) **Acesso dos valores integrantes da Taxa Global:** Ajustar a redação do Capítulo "*D. Taxas e outros Encargos*", disposto no Anexo I da Classe do Regulamento do Fundo, no tocante à consulta das taxas segregadas dos prestadores de serviços que integram a Taxa Global, que poderão ser acessadas 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, de forma que a redação passará a vigorar da seguinte forma:

"A presente Classe pagará aos prestadores de serviços o montante total e somado descrito 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 (<https://exacapital.com.br/governanca/>), 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)].”

(b) Taxa Global, Taxa de Administração e Taxa Máxima de Custódia: Sem qualquer alteração nos percentuais atualmente previstos, a cobrança da Taxa de Custódia será disposta de forma segregada à Taxa de Administração, sendo ajustados, portanto, os percentuais e remuneração mínima previstos no Capítulo “D. Taxas e outros Encargos”, disposto no Anexo I da Classe do Regulamento do Fundo, em relação à (b.1) Taxa Global e (b.2) Taxa de Administração, conforme quadro abaixo:

Taxa Global
<p>I. A Classe está sujeita à taxa global de 1,14% (um inteiro e quatorze centésimos por cento) ao ano sobre valor contábil do Patrimônio Líquido (“Taxa Global”), para pagamento da remuneração devida à Administradora (“Taxa de Administração”), à Gestora (“Taxa de Gestão”) e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à Classe (“Taxa Máxima de Distribuição”).</p> <p>I.1. A Taxa Global e a Taxa Global máxima do Fundo serão iguais. A Taxa Global máxima representa o somatório da Taxa Global e das taxas de administração gestão e/ou da taxa máxima de distribuição das classes/subclasses investidas, desconsiderando-se as taxas cobradas: (i) pelas classes/subclasses investidas cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado organizado; ou, ainda, (ii) pelas classes/subclasses de fundos investidos, quando geridos por partes não relacionadas à Gestora.</p> <p>II. Independentemente do percentual indicado no item acima, a Administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), atualizada anualmente pela variação positiva do IGP-M verificada nos 12 meses anteriores a cada data de atualização.</p> <p>III. A presente Classe pagará aos prestadores de serviços o montante total e somado descrito 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 (https://exacapital.com.br/governanca/), 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].</p> <p>IV. A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas linearmente e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e serão pagas pela Classe, mensalmente por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.</p> <p>V. A Administradora e a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa Global sejam pagas diretamente pela Classe aos demais prestadores de serviços, desde que o somatório dessas parcelas</p>



não exceda o valor total da Taxa Global.

VI. Nos termos do Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SIN, a Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa Máxima de Distribuição poderão ser reajustadas durante o prazo de duração da Classe entre os Prestadores de Serviço Essenciais, desde que sem aumento para os Cotistas, por meio de ato unilateral celebrado entre os Prestadores de Serviço Essenciais. As informações atualizadas sobre a divisão da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa Máxima de Distribuição entre os Prestadores de Serviço Essenciais constará no Sumário de Remuneração.

VII. A parcela da Taxa Global relativa à Taxa de Administração, reflete a remuneração integral dos prestadores de serviço da Classe responsáveis pelos serviços de administração. A parcela da Taxa Global relativa à Taxa de Gestão reflete a remuneração da Gestora responsável pelos serviços de gestão da Carteira da Classe, observada ainda a Taxa de Performance prevista abaixo.

Taxa Máxima de Custódia

- I. A título de taxa máxima de custódia será devido ao Custodiante o valor correspondente a 0,06% (seis centésimos por cento) do Patrimônio Líquido, respeitado o mínimo mensal de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) (“Taxa Máxima de Custódia”).
- II. A Taxa Máxima de Custódia será calculada linearmente e provisionada à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) e será paga pela Classe, mensalmente por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente.

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 13 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, 13 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
EXA RENDA HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 61.232.706/0001-73
("Fundo")

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO EXA RENDA HIGH GRADE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
("FUNDO")

Prazo de Duração: 5 (cinco) anos contados a partir da data da primeira integralização de Cotas, prorrogáveis por mais 1 (um) ano, a critério da Gestora.	Classes: Classe Única	Término Exercício Social: Duração de 12 (doze) meses, encerrando no último Dia Útil do mês de junho.
A. PRESTADORES DE SERVIÇOS		

Prestadores de Serviços Essenciais

Gestora	Administradora
EXA CAPITAL ASSET LTDA. Ato Declaratório: 21.505, de 14 de dezembro de 2023 CNPJ: 52.213.100/0001-08	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A. Ato Declaratório: 10.460, de 26 de junho de 2009 CNPJ: 02.332.886/0001-04

Outros

Custodiante e Escriturador	Distribuidores
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Ato Declaratório: 11.484 e 11.485, ambos de 27 de dezembro de 2010 CNPJ: 36.113.876/0001-91	No âmbito de cada oferta, o Fundo poderá contratar distribuidores devidamente autorizados pela CVM, nos termos da regulamentação aplicável, a serem definidos pela Gestora.

B. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

I. Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante e os demais prestadores de serviços contratados respondem perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), os cotistas do Fundo ("Cotistas") e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências, sem solidariedade entre si, com o Fundo

ou com a classe única de cotas do Fundo (“Classe”), por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente regulamento do Fundo (“Regulamento”) ou às disposições regulamentares aplicáveis.

II. Cada um dos Prestadores de Serviços Essenciais responderá, individualmente, somente pelas perdas ou prejuízos que sejam resultantes de comprovado dolo ou má fé de sua parte nas respectivas esferas de atuação, comprovados por meio de sentença terminativa da qual não haja possibilidade de recurso, inexistindo, portanto, qualquer solidariedade entre os Prestadores de Serviços Essenciais. Caso quaisquer reivindicações, responsabilidades, julgamentos, despesas, perdas e danos (incluindo, entre outros, quaisquer valores relativos a decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de qualquer possível processo judicial futuro, procedimento arbitral ou administrativo, as “Demandas”) reclamadas por terceiros sejam suportadas ou incorridas pela Administradora ou pela Gestora ou quaisquer de suas partes relacionadas, o Fundo deverá indenizá-las e reembolsá-las, desde que: (i) tais Demandas sejam decorrentes de atos ou fatos atribuíveis ao Fundo ou aos Cotistas, e (ii) tais Demandas não tenham surgido unicamente como resultado da violação da legislação, inclusive das normas editadas pela CVM aplicáveis ao Fundo ou a este Regulamento, com dolo ou má-fé dos Prestadores de Serviços Essenciais.

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 pela Gestora e supervisionado pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável, mediante a apuração do valor total dos ativos passíveis de liquidação financeira em um determinado prazo, ponderado pelas regras de resgate e pela composição da carteira da Classe, atribuindo-se probabilidades para a negociação desses ativos nas condições de mercado vigentes.

III. O gerenciamento de riscos (a) 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 (b) 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 pela Classe, nas formas e prazos entre eles ajustados, até o limite de cada uma das taxas, observado o disposto no item E do Regulamento e nas regras de remuneração previstas no Anexo I deste Regulamento.

II. O Fundo e a Classe estão sujeitos à uma Taxa Global (conforme definida abaixo) que representa o

somatório das Taxa de Administração (conforme definida abaixo), Taxa de Gestão (conforme definida abaixo) e da Taxa Máxima de Distribuição da Classe (conforme definida abaixo), quando aplicável, observado que a Taxa Máxima de Custódia (conforme definida abaixo) e a taxa de escrituração (conforme definida abaixo) estão inclusas na Taxa de Administração, porém não incluem os valores referentes à auditoria das demonstrações financeiras da Classe, tampouco os valores correspondentes aos demais encargos da Classe, os quais serão debitados da Classe de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação.

III. Ainda, a Taxa Global não inclui 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 na Taxa Global da Classe, indicada no Anexo I.

IV. Em linha com o Ofício-Circular nº 3/2024/CVM/SIN, o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN e com as Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA, o Anexo I informa a Taxa Global.

E. ENCARGOS DO FUNDO

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

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo ou da Classe;
- (ii) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na regulamentação vigente;
- (iii) despesas com correspondências de interesse do Fundo ou da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (iv) honorários e despesas do auditor independente;
- (v) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos da Classe;
- (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, 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 da Classe;
 - (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;
 - (xii) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira da Classe;
 - (xiii) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos da Classe;
 - (xiv) despesas inerentes à distribuição primária de Cotas, bem como as despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado, conforme aplicável;
 - (xv) *royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a Administradora e a instituição que detém os direitos sobre o índice;
 - (xvi) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no Artigo 99 da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”);
 - (xvii) honorários e despesas relacionados aos serviços de consultoria especializada, empresa especializada e formação de mercado, se houver, de que trata o Artigo 27, incisos II a IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
 - (xviii) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;
 - (xix) contratação de agência de classificação de risco de crédito;
 - (xx) Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa de Performance, Taxa Máxima de Custódia e Taxa Máxima de Distribuição;
 - (xxi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas a compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
 - (xxii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
 - (xxiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo ou da Classe; e
 - (xxiv) 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, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.
- II. 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.
- III. Não haverá encargos específicos da Classe, porquanto o Fundo é formado por classe única e

quaisquer deliberações relativas ao Fundo aplicar-se-ão automaticamente à Classe.

IV. As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas da Classe, inclusive aquelas relacionadas à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da classe, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da Classe.

F. ASSEMBLEIA DE COTISTAS

I. **Competência privativa.** Compete privativamente à assembleia de cotistas do Fundo (“Assembleia de Cotistas”) deliberar sobre as seguintes matérias, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor e deste Regulamento, observado que não haverá assembleia especial da Classe, porquanto o Fundo é formado apenas pela Classe e quaisquer deliberações relativas ao Fundo aplicar-se-ão automaticamente à Classe:

- (i) as demonstrações contábeis, observado que referida Assembleia de Cotistas somente pode ser realizada com, no mínimo, 15 (quinze) dias após as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado estarem disponíveis aos Cotistas, contendo relatório do auditor independente;
- (ii) a destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial;
- (iii) a emissão de novas Cotas, bem como a definição se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas;
- (iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe;
- (v) a alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no Artigo 52 da Resolução CVM 175;
- (vi) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, nos termos do Artigo 122 da Resolução CVM 175;
- (vii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;
- (ix) eleição e destituição de até 1 (um) representante dos Cotistas, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) a alteração do mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação;
- (xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do Artigo 27, §1º, do Artigo 31 e do Artigo 32, inciso IV, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (xii) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de

Performance, exceto quando a alteração a envolver a redução das referidas taxas, nos termos do Artigo 52, inciso III, da parte geral da Resolução CVM 175; e

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

I.1. O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia de Cotistas, sempre que tal alteração: (a) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (b) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços da Classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou (c) envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

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

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

IV.2. A deliberação relativa ao subitem (ix) do item I 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 tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

IV.3. As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (v), (viii), (xi) e (xii) do item I 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 tiver mais de

100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.

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

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

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

V.1. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: (i) o prestador de serviço, essencial ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua Classe; 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, ou da classe, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo, ou da mesma classe, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

G. FATORES DE RISCO GERAIS

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

II. O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DA CLASSE NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO, DA CLASSE OU DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS TÍTULOS COMPONENTES DAS CARTEIRAS DE ATIVOS DA CLASSE. PARA MAIORES INFORMAÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO APLICÁVEIS AO FUNDO E À CLASSE, OS COTISTAS DEVERÃO CONSULTAR O INFORME ANUAL E OS PROSPECTOS DAS RESEPECTIVAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO.

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

IV. O Fundo e a Classe poderão estar expostos a significativa concentração em ativos financeiros de

poucos emissores ou a uma única ou algumas poucas modalidades de ativos, observadas as disposições constantes da regulamentação em vigor.

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

VI. Cabe ao Cotista o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos na Classe com os demais investimentos de sua carteira própria ou mantidos em outros fundos que não estejam sob administração da Administradora. A Administradora e/ou a Gestora não são responsáveis pela observância de quaisquer outros limites, condições ou restrições que não os expressamente estabelecidos neste Regulamento. As vedações previstas à Classe se aplicam exclusivamente à carteira da Classe, e não indiretamente à carteira dos fundos investidos, se for o caso.

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

H. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

I. A tributação aplicável aos Cotistas, ao Fundo e à Classe 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 por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, salvo se disposto de forma diversa no Anexo I. Caso a Classe aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação, a Classe será tributada como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.

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

IV. Os rendimentos distribuídos pela Classe 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) a Classe possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; (iii) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento

de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; e (iv) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

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 isentos.

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.

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

I. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

I. **Serviço de Atendimento ao Cotista (“SAC”).** Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo e a Classe ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do SAC para a sede da Administradora, localizada na Praia de Botafogo, 501, bloco I, salão 501, Botafogo, na cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22250-040 por meio do telefone 0800 883 6332.

II. **Foro para solução de conflitos.** Foro da comarca da capital do estado de São Paulo.

III. **Política de Voto do Gestor.** A Classe exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos princípios, processo decisório e matérias constantes da política de voto da Gestora, disponibilizada nos seus respectivos sites. A Gestora exercerá o voto sem a necessidade de consulta prévia a Cotistas ou de orientações de voto específico, ressalvadas as eventuais previsões em sentido diverso neste Regulamento e nas normas da CVM, sendo que a Gestora tomará as decisões de voto com base em suas próprias convicções, de forma fundamentada e coerente com os objetivos de investimento da Classe sempre na defesa dos interesses dos Cotistas.

IV. **Anexos.** O Anexo I constituirá parte integrante e inseparável deste Regulamento e obrigará integralmente os prestadores de serviços e os Cotistas. Em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições do Regulamento e do Anexo I, deverão prevalecer as disposições do Anexo I.

V. **Definição de “Dia Útil”.** Para todos os fins deste Regulamento, dia útil significa qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil ou que não houver expediente na B3.

VI. **Poderes da Administradora.** Sem prejuízo das obrigações e responsabilidades previstas na regulamentação, a Administradora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, terá poderes para realizar todos os atos que se façam necessários à administração e à operacionalização do Fundo.

VI.1. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis da Classe, a

responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da carteira compete exclusivamente à Administradora, que detém sua propriedade fiduciária, conforme recomendação da Gestora.

VI.2. A gestão mencionada no item VI.1. acima envolve, dentre outras atribuições previstas na legislação aplicável, a aquisição e alienação dos ativos imobiliários por parte da Administradora, bem como a sua administração, a qual deve ser realizada na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e em Assembleia de Cotistas. A Administradora responde em caso de má gestão, gestão temerária, conflito de interesses, descumprimento deste Regulamento ou de determinação da Assembleia de Cotistas.

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

VII.1. A Gestora detém amplos poderes para adquirir os ativos imobiliários, ativos financeiros 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 e alienar (exceto imóveis), gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome da Classe, dos ativos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento prevista no Anexo I.

VII.2. A Gestora e a Administradora, conforme suas atribuições regulatórias, observarão às vedações previstas no artigo 101 da parte geral da Resolução CVM 175, bem como no artigo 32 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 e na Lei 8.668.

Rio de Janeiro, 13 de março de 2026

* * *

ANEXO I

Classe Única Responsabilidade Limitada do EXA RENDA HIGH GRADE Fundo de Investimento Imobiliário (“Classe”)

Público-Alvo: Público em geral	Condomínio: Fechado	Prazo: 5 (cinco) anos contados a partir da data da primeira integralização de Cotas, prorrogável por mais 1 (um) ano, a critério da Gestora.
Responsabilidade dos Cotistas: Limitada	Classe: Única	Término Exercício Social: Duração de 12 (doze) meses, encerrando no último Dia Útil do mês de junho.

A. OBJETO DA CLASSE E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

I. **Objetivo:** A Classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme política de investimento definida abaixo, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, em Ativos Alvo (conforme definidos abaixo) e, de forma remanescente, em Outros Ativos (conforme definidos abaixo).

II. **Política de Investimento.** Para a concretização da sua política de investimento, a Classe deverá investir, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) de seu patrimônio líquido, a ser observado ao final do Período de Investimento, nos seguintes ativos (“Ativos-Alvo”):

- (a) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
- (b) cotas sêniores de emissão de outros fundos de investimento imobiliários (“FII”), não listados no mercado de bolsa.
- (c) letras hipotecárias;
- (d) letras de crédito imobiliário;
- (e) letras imobiliárias garantidas;
- (f) debêntures, bônus de subscrição e seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e outros valores mobiliários, desde que sejam emitidos por emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, não listados no mercado de bolsa; e
- (g) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, desde que referidas sociedades tenham como sócio majoritário

empresa do setor imobiliário que possua classificação de risco (rating) em escala nacional, igual ou superior a “AAA” ou equivalente, atribuída pela *Standard&Poors*, *Fitch* ou equivalente pela *Moody’s*.

II.1. Excepcionalmente e, sem prejuízo da presente política de investimentos, a Classe poderá adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados, localizados em qualquer parte do território nacional, desde que observado o limite máximo de até 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido durante o período de investimento, o qual será reduzido para 25% (vinte e cinco por cento) ao final do Período de Investimento, por meio do investimento nos seguintes ativos (“Ativos Imobiliários” e, em conjunto com os Ativos-Alvo, “Ativos”): (i) diretamente, em direitos reais sobre imóveis localizados em qualquer parte do território nacional; ou (ii) ações ou quotas de sociedades, ou cotas de fundos de investimento não listados no mercado de bolsa que tenham como propósito específico a aquisição e/ou a exploração de imóveis.

III. Considerando que a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deve-se respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I à Resolução CVM 175, observado o disposto no §5º do Artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, devendo a Administradora e a Gestora observarem as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no Anexo Normativo I à Resolução CVM 175.

IV. A Classe tem o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de encerramento de cada distribuição de cotas para se enquadrar nos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros a que se refere o item III acima.

V. A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe (“Patrimônio Líquido”) que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos deverá ser aplicada em (i) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira de primeira linha; (ii) títulos públicos federais; (iii) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe; e/ou (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido, nos termos previstos nas disposições regulatórias aplicáveis (em conjunto, “Ativos de Liquidez”).

VI. A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa de liquidez, para atender suas necessidades de liquidez.

VII. Nos termos previstos na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei 8.668”), a Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos da Classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, no Regulamento, neste Anexo I e/ou nas determinações da Assembleia de Cotistas.

VII.1. No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do Patrimônio Líquido, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, bem como aquelas constantes na Lei 8.668, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio da Classe.

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

patrimônio da Administradora.

VIII. Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia de Cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviços, nos termos do Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis, caberá à Gestora, no exercício de sua atividade profissional de gestão, as decisões sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe em Ativos e demais ativos elegíveis à composição de sua carteira, competindo-lhe (i) em relação aos Imóveis, assessorar e orientar a Administradora na seleção, gestão e acompanhamento, bem como recomendar à Administradora a aquisição e a alienação; e (ii) em relação aos demais Ativos Imobiliários que não sejam Imóveis, selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe, em observância à Política de Investimentos.

IX. A Classe investirá nos Ativos durante o prazo de 2 (dois) anos, contados da data de início da Classe (“Período de Investimento”), podendo seu término ser prorrogado por 1 (um) período de 1 (um) ano, conforme orientação da Gestora. Durante o Período de Investimento, será realizado, pela Gestora, o trabalho de identificação e seleção de oportunidades de investimento, negociação e fechamento de operações de aquisição de Ativos Alvo, assim como gerência do portfólio buscando sempre a valorização do patrimônio da Classe.

X. Durante o Período de Investimento, quaisquer recursos recebidos pela Classe provenientes da amortização, resgate, venda, vencimento ou quaisquer outros pagamentos ou distribuições referentes aos ativos integrantes da Carteira da Classe, poderão ser utilizados, a critério da Gestora, para realização de novos investimentos ou reinvestidos pela Classe em Ativos.

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

XII. Durante o Período de Desinvestimento e até o encerramento do Prazo de Duração, quaisquer recursos recebidos pela Classe provenientes de amortização, resgate, venda, vencimento, distribuição de rendimentos, valor de principal, juros remuneratórios, correção monetária, ganhos de capital decorrentes da alienação de Ativos e/ou quaisquer outros pagamentos ou distribuições referentes aos Ativos integrantes da carteira da Classe serão destinados, a critério da Gestora:

- (a) ao provisionamento para pagamento dos encargos da Classe e/ou à realização de novos investimentos ou reinvestidos pela Classe exclusivamente em Ativos de Liquidez; ou
- (b) à realização de distribuição de rendimentos aos Cotistas e/ou amortização e/ou resgate de Cotas.

B. COTAS

- I. A Classe será formada por cotas de uma única subclasse, a qual possui a forma escritural e nominativa.

II. O patrimônio inicial da Classe deverá corresponder a, no mínimo, R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais), correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas.

II.1. A Classe somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação em Assembleia de Cotistas, ocasião em que os Cotistas deverão deliberar sobre os termos e condições da nova emissão, incluindo, mas não se limitando, ao preço de emissão das novas cotas, à forma de integralização para cada emissão, e à concessão ou não de direito de preferência na subscrição das novas Cotas por Cotistas (“Direito de Preferência”), bem como à data de corte do Direito de Preferência, quando houver.

II.1.1. Os procedimentos para exercício do direito de preferência citado devem ser realizados pelo Escriturador ou na B3, conforme o caso e se operacionalmente viável, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis, observado que os procedimentos para exercício do direito de subscrição de sobras deverão ocorrer exclusivamente no Escriturador.

II.1.2. Caso venha a ser definido na Assembleia de Cotistas que delibere sobre a nova emissão, os Cotistas poderão ceder o seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu Direito de Preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, observada a regulamentação em vigor e os prazos e os procedimentos operacionais aplicáveis.

II.1.3. As novas Cotas emitidas conferirão a seus titulares direitos políticos e econômico-financeiros iguais aos das demais Cotas já existentes.

III. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, sendo certo que não haverá, portanto, requisitos de diversificação dos detentores das Cotas. No âmbito da distribuição das Cotas poderão contar com eventuais critérios a serem descritos nos respectivos documentos das respectivas ofertas, observadas as consequências tributárias descritas no item H do Regulamento.

IV. Eventual integralização em bens e direitos de novas emissões pela Classe, conforme previsto no documento de aceitação da Oferta (“Documento de Subscrição”) em questão, deverá ocorrer no prazo máximo definido em sua respectiva documentação, contados da assinatura do Documento de Subscrição, observado que essa deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e aprovado pela Assembleia de Cotistas, sendo certo que não será necessária a aprovação pelos Cotistas da empresa especializada responsável por elaborar o referido laudo. Ainda, a aprovação do laudo pela Assembleia de Cotistas não é requerida quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de Cotas da Classe, nos termos do § 1º, do artigo 9º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

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

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

VII. As Cotas integralizadas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de balcão administrado pela B3, sem prejuízo do previsto no item **Error! Reference source not found.** do item F. 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, neste Anexo I e na regulamentação aplicável.

VIII. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

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 competência (lucro contábil), conforme autorizado pelo Ofício-Circular-Conjunto nº 3/2024/CVM/SSE/SNC, desde que respeitado o mínimo de 95% (noventa e cinco por cento) do lucro caixa apurado de forma acumulada desde o início das operações do Fundo, previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei 8.668, 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, 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 no 15º (décimo quinto) Dia Útil após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

III. Durante o Período de Investimento, a Gestora poderá decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos Ativos, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

IV. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Cotistas nos termos desse Anexo I, aqueles que sejam Cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

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. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados à Classe. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, sendo que os rendimentos decorrentes de tais aplicações poderão ser incorporados ao valor da reserva de contingência, desde que respeitada a distribuição mínima referida no item I.

D. TAXAS E OUTROS ENCARGOS**Taxa Global**

I. A Classe está sujeita à taxa global de 1,14% (um inteiro e quatorze centésimos por cento) ao ano sobre valor contábil do Patrimônio Líquido (“Taxa Global”), para pagamento da remuneração devida à Administradora (“Taxa de Administração”), à Gestora (“Taxa de Gestão”) e aos distribuidores pela prestação de serviços contínua à Classe (“Taxa Máxima de Distribuição”).

I.1. A Taxa Global e a Taxa Global máxima do Fundo serão iguais. A Taxa Global máxima representa o somatório da Taxa Global e das taxas de administração gestão e/ou da taxa máxima de distribuição das classes/subclasses investidas, desconsiderando-se as taxas cobradas: (i) pelas classes/subclasses investidas cujas cotas sejam admitidas à negociação em mercado organizado; ou, ainda, (ii) pelas classes/subclasses de fundos investidos, quando geridos por partes não relacionadas à Gestora.

II. Independentemente do percentual indicado no item acima, a Administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R\$ 6.000,00 (seis mil reais), atualizada anualmente pela variação positiva do IGP-M verificada nos 12 meses anteriores a cada data de atualização.

III. A presente Classe pagará aos prestadores de serviços o montante total e somado descrito 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 (<https://exacapital.com.br/governanca/>), 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)].

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

V. A Administradora e a Gestora poderão estabelecer que parcelas da Taxa Global sejam pagas diretamente pela Classe aos demais prestadores de serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa Global.

VI. Nos termos do Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SIN, a Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e a Taxa Máxima de Distribuição poderão ser reajustadas durante o prazo de duração da Classe entre os Prestadores de Serviço Essenciais, desde que sem aumento para os Cotistas, por meio de ato unilateral celebrado entre os Prestadores de Serviço Essenciais. As informações atualizadas sobre a divisão da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa Máxima de Distribuição entre os Prestadores de Serviço Essenciais constará no Sumário de Remuneração.

VII. A parcela da Taxa Global relativa à Taxa de Administração, reflete a remuneração integral dos prestadores de serviço da Classe responsáveis pelos serviços de administração. A parcela da Taxa Global relativa à Taxa de Gestão reflete a remuneração da Gestora responsável pelos serviços de gestão da Carteira da Classe, observada ainda a Taxa de Performance prevista abaixo.

Taxa Máxima de Custódia

I. A título de taxa máxima de custódia será devido ao Custodiante o valor correspondente a 0,06%

(seis centésimos por cento) do Patrimônio Líquido, respeitado o mínimo mensal de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) (“Taxa Máxima de Custódia”).

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

Taxa Máxima de Distribuição

I. Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e as despesas com a distribuição de cotas da Classe serão descritas nos documentos da oferta de cada emissão, conforme aplicável (“Taxa Máxima de Distribuição”).

II. Sem prejuízo do disposto acima, adicionalmente à Taxa Máxima de Distribuição, em linha com o Ofício-Circular nº 6/2024/CVM/SIN, considerando que no âmbito da operacionalização da Classe prestadores de serviço de distribuição de Cotas serão contratados e remunerados de forma contínua pela prestação de serviço relacionado ao mecanismo de distribuição por conta e ordem, a Gestora mantém o Sumário de Remuneração da Classe disponível em seu site <https://exacapital.com.br/governanca/>.

Taxa de Performance

I. A título de participação nos resultados e sem prejuízo da remuneração pelos serviços de gestão incluída na Taxa de Gestão anteriormente mencionada, a Gestora fará jus à uma taxa de performance equivalente à 20% (vinte por cento) do valor distribuído aos Cotistas, já deduzidos todos os encargos da Classe, inclusive Taxa de Administração e Taxa de Gestão e custos de ofertas de Cotas, que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados e divulgados pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) (“CDI”), a ser apurada nas Datas de Apuração da Performance (conforme definida abaixo) e paga nas Datas de Pagamento da Performance (conforme definida abaixo), calculada conforme abaixo (“Taxa de Performance”).

I.1. Tendo em vista as características da Classe e considerando a existência do Período de Investimento e do Período de Desinvestimento, nos quais os investimentos e distribuições de rendimentos e amortizações possuem características específicas decorrentes de cada período, a Taxa de Performance será apurada e paga da seguinte forma (“Datas de Apuração da Performance” e “Datas de Pagamento da Performance”, respectivamente): (i) durante o Período de Investimento, a Taxa de Performance será apurada no primeiro Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro, calculada e provisionada por Dia Útil; e o pagamento ocorrerá no 10º (décimo) Dia Útil subsequente aos meses de junho e dezembro; e (ii) após o término do Período de Investimento, a Taxa de Performance será apurada no Dia Útil imediatamente anterior ao término do prazo de duração da Classe, calculada e provisionada por Dia Útil; e o pagamento ocorrerá no

término do prazo de duração da Classe.

II. A Taxa de Performance deverá ser calculada conforme a fórmula apresentada a seguir:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times (VB-VA)$$

Onde:

VT Performance: Valor da Taxa de Performance devida, apurada na respectiva Data de Apuração da Performance.

VB: [(Valor da Cota) + (Rendimentos Corrigidos)]

VA: (VC Base)*(1+ Benchmark das Cotas)

Onde:

Valor da Cota: Valor da cota contábil de fechamento do último Dia Útil da respectiva Data de Apuração da Performance.

Rendimentos Corrigidos: Corresponde ao somatório dos valores declarados e pagos aos Cotistas da Classe, a título de rendimentos ou amortização no respectivo período de apuração da Performance, corrigidos pelo Benchmark das Cotas, desde a data do seu efetivo pagamento até a Data de Pagamento da Performance em questão.

Benchmark das Cotas: taxas médias diárias do DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br).

VC Base: Valor inicial da cota da Classe, no caso do primeiro período de apuração, ou, nos períodos subsequentes, o valor da cota contábil logo após a última cobrança da Taxa de Performance efetuada.

II.1. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota da Classe mais os rendimentos pagos até a Data de Apuração da Performance for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

II.2. Caso, no período de apuração da Taxa de Performance, tenha ocorrido uma nova emissão de Cotas, para essas Cotas, será considerado o valor da emissão de tais Cotas como VC Base, e os resultados pagos a título de rendimentos a partir da data de emissão das novas Cotas como Rendimentos Corrigidos.

II.3. Caso o valor da cota base atualizado pelo CDI seja inferior ao valor da cota base (*benchmark* negativo), a Taxa de Performance a ser provisionada e paga deve ser: (i) calculada sobre a diferença entre o valor da Cota antes de descontada a provisão para o pagamento da Taxa de Performance e o valor da cota base valorizada pelo CDI; e (ii) limitada à diferença entre o valor da Cota antes de descontada a provisão para o pagamento da Taxa de Performance e a cota base. No caso deste item, a Gestora está autorizada a não apropriar a Taxa de Performance e prorrogar sua cobrança por quantos período de apuração seguintes entender necessário, sendo que a próxima cobrança da Taxa de Performance será

realizada apenas quando o valor da Cota superar o seu valor na última cobrança efetuada.

II.4. A Gestora poderá, a seu exclusivo critério, solicitar que a Taxa de Performance apurada em determinado período entre cada uma das Datas de Pagamento da Performance seja paga de forma parcelada ao longo das próximas Datas de Pagamento da Performance, limitado ao exercício social da Classe, mantendo-se, entretanto, as Datas de Apuração da Taxa de Performance inalteradas.

II.5. A Taxa de Performance nunca poderá ser um valor negativo.

A TAXA DE PERFORMANCE 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.

E. REGRAS DE MOVIMENTAÇÃO

I. Transferência de Cotas: As Cotas somente poderão ser negociadas se estiverem totalmente integralizadas, exclusivamente em mercado de balcão organizado, cabendo exclusivamente ao intermediário verificar se os adquirentes das Cotas se enquadram no público-alvo da Classe, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento, neste Anexo I e na regulamentação aplicável. Fica expressamente vedada a negociação de Cotas no ambiente escritural.

II. As Cotas não integralizadas não podem ser transferidas.

III. Intervalo para atualização do valor da Cota: Diariamente

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

F. APLICAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE

I. Amortização: A Classe poderá, a qualquer tempo, realizar amortização de cotas a exclusivo critério da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sem redução do número de Cotas emitidas.

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

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

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

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

IV. 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.

V. Regras para Utilização de Bens e Direitos na Integralização de Cotas:

V.1. Não será admitida a utilização de Ativos na integralização de Cotas.

VI. Regras para Utilização de Ativos Financeiros na Integralização e Resgate de Cotas: Tendo em vista o público-alvo da Classe, não será admitida a utilização de ativos financeiros na integralização e no resgate de 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 Documento de Subscrição. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado, estes não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações.

H. SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

I. A Administradora e a Gestora, conforme o caso, deverão ser substituídas nas hipóteses de (a) renúncia; (b) destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas; ou (c) descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração ou gestão, conforme o caso, de fundos de investimento imobiliários, observado o disposto na Resolução CVM 175 e no Anexo Normativo III.

II. As deliberações sobre a destituição ou substituição da Gestora deverão ser precedidas do recebimento, pela Gestora, 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 da Gestora e no caso de renúncia que não configure uma Renúncia Motivada, a Gestora permanecerá no exercício de suas funções até sua efetiva destituição ou renúncia, que deverá ocorrer em, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia ou da sua destituição em sede de Assembleia de Cotistas, sob pena de liquidação da Classe. A Gestora não estará obrigada a permanecer no exercício de suas funções no caso de Renúncia Motivada.

IV. A Gestora fará jus, na data da sua efetiva destituição ou renúncia, ao recebimento: (a) da Taxa de Gestão, calculada *pro rata temporis* até a data da efetiva destituição ou renúncia da Gestora, bem como quaisquer outras taxas de gestão que a Gestora venha a ter direito na qualidade de gestora de outros fundos de investimento imobiliário dos quais a Classe seja titular de cotas; e (b) toda a Taxa de Performance apurada até a data de seu efetivo desligamento, entendido como a data que houver o efetivo ingresso de seu substituto, de forma *pro rata temporis*.

V. (A) Entende-se por “Renúncia Motivada”, a renúncia da Gestora à prestação de serviços de gestão profissional da carteira da Classe em razão de os Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas, ou a Administradora, nos termos da regulamentação vigente, promoverem qualquer alteração no Regulamento ou neste Anexo I que, sem a prévia e expressa anuência da Gestora: (A.1) modifiquem a Política de Investimentos, incluindo, sem limitação, o escopo dos seus investimentos, os limites de concentração e a estratégia definida pela Gestora, (A.2) dificultem o cumprimento das estratégias de investimento estabelecidas na versão original deste Anexo I, conforme determinado pela Gestora, (A.3) reduzam a remuneração da Gestora, (A.4) resultem na liquidação antecipada (incluindo por força de cisão, incorporação ou outra reorganização societária) e/ou antecipação do Prazo de Duração ou do Período de Investimento, ou (A.5) modifique a definição de Renúncia Motivada e/ou seus termos e condições, incluindo as consequências desses eventos.

I. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DA CLASSE

A Administradora verificará se o Patrimônio Líquido está negativo nos seguintes eventos: (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de Classe de Cotas da Classe e/ou do Fundo; (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido, naquela data de referência; (iii) pedido de recuperação extrajudicial, proposta de recuperação judicial, falência, intervenção, liquidação extrajudicial e/ou regime de administração temporária de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe; e (iv) condenação da Classe, de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares, ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido.

J. LIQUIDAÇÃO E ENCERRAMENTO

I. **Liquidação Antecipada.** Após 90 (noventa) dias do início de atividades, caso a Classe mantenha, a qualquer tempo, Patrimônio Líquido diário inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos, ela deverá ser imediatamente liquidada ou incorporada a outra classe de cotas pela Administradora.

II. **Liquidação por Deliberação da Assembleia 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, no mínimo, sobre (a) 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 (b) 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, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, contados (a) da ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e (b) do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas.

K. COMUNICAÇÕES

- I. A divulgação de informações sobre o Fundo e sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas.
- II. Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico entre a Administradora, o(s) distribuidor(es), a Gestora e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleia de Cotistas, recebimento de votos em Assembleia de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe, sendo certo que não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.
- II.1. Caso o Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico à Administradora, esta ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM 175, neste Regulamento ou no Anexo I, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.
- III. Admite-se, nas hipóteses em que se exija a “ciência”, “atesto”, “manifestação de voto” ou “concordância” dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.
- IV. As eventuais omissões do Regulamento serão tratadas pela Administradora, com base na regulamentação em vigor e em seus procedimentos internos.
- V. As informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe serão disponibilizadas no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: [//www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html](http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html).

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, conforme descritos no informe anual da Classe, nos termos do suplemento K, da Resolução CVM 175, bem como os prospectos das respectivas ofertas públicas de Cotas da Classe, quando aplicável. As aplicações na Classe não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais, do custodiante, de qualquer mecanismo de seguro e/ou do Fundo Garantidor de Créditos e não há quaisquer garantias de que o capital integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

M. RECOMPRA E OFERTA PÚBLICA VOLUNTÁRIA DE AQUISIÇÃO DE COTAS - OPAC

- I. A Classe poderá adquirir suas próprias Cotas no mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação (“Recompra”), desde que:
- a) o valor de recompra seja inferior ao valor patrimonial da cota do dia imediatamente anterior ao da Recompra;
 - b) as Cotas recompradas sejam canceladas; e
 - c) o volume de Recompras não ultrapasse, em um período de 12 (doze) meses, 10% (dez por cento) do total das Cotas.
- II. Para efeito do disposto no item I. acima, a Administradora deve anunciar a intenção de Recompra, por meio de comunicado ao mercado arquivado, com pelo menos 14 (catorze) dias de antecedência da data

em que pretende iniciar a Recompra, junto à entidade administradora do mercado organizado no qual as Cotas estejam admitidas à negociação

III. O comunicado a que se refere o parágrafo acima: (i) será considerado válido por 12 (doze) meses, contados a partir da data de seu arquivamento; e (ii) deverá conter informações sobre a existência de programa de Recompras e quantidade de Cotas efetivamente recompradas nos 3 (três) últimos exercícios.

IV. O limite a que se refere o inciso (c) do item I. acima deve ter como referência as Cotas emitidas pela Classe na data do comunicado de que trata o item II. acima.

V. É vedado à Classe recomprar suas próprias Cotas: **(i)** sempre que a Administradora ou a Gestora tenha conhecimento de informação ainda não divulgada ao mercado relativa às suas investidas que possa alterar substancialmente o valor da Cota ou influenciar na decisão do Cotista de comprar, vender ou manter suas Cotas; **(ii)** de forma a influenciar o regular funcionamento do mercado; e **(iii)** com a finalidade exclusiva de obtenção de ganhos financeiros a partir de variações esperadas do preço das Cotas.

VI. A Classe poderá realizar ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das suas Cotas, as quais devem obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, sendo certo que as Cotas recompradas pela Classe devem ser canceladas.