

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO  
VALORA CRI PRÉ I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Pelo presente instrumento particular de constituição (“Instrumento”), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteira de valores mobiliários conforme Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de administradora (“Administradora”), (“Administradora”), e a **VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, conjunto 32, Torre 2, CEP 04.543-900, inscrita no CNPJ sob o nº 07.559.989/0001-17, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 9.620, de 28 de novembro de 2007 (“Gestora” e em conjunto como a Administradora denominadas como “Prestadores de Serviços Essenciais”), neste ato representadas nos termos de seus respectivos documentos constitutivos, **CONJUNTAMENTE**, na qualidade de Prestadores de Serviços Essenciais, nos termos da Resolução CVM n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), por meio deste Instrumento, **RESOLVEM:**

1. Constituir o **VALORA CRI PRÉ I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”), fundo de investimento imobiliário, constituído na forma de condomínio fechado e com o prazo de duração 5 (cinco) anos, contados da data da primeira integralização das cotas do Fundo, prorrogáveis por mais 1 (um) ano, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis à categoria, a ser regido pelo regulamento (“Regulamento”);
2. Estabelecer que o Fundo contará com uma única classe de cotas, denominada como **CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI PRÉ I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, constituída em regime de condomínio fechado e regida pelo anexo descritivo (“Anexo I”) ao Regulamento (“Classe”);
3. Estipular o montante de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) como patrimônio inicial mínimo do Fundo e da Classe, para fins de atendimento ao Artigo 10, inciso IV, da parte geral da Resolução CVM 175;
4. Designar o Sr. Lizandro Sommer Arnoni, brasileiro, casado, administrador, portador da carteira de identidade n.º 23.855.140-4 (SSP/SP), inscrito no CPF/MF sob o n.º 279.902.288-07, endereço eletrônico: lizandro.arnoni@xpi.com.br como o diretor responsável pelas operações do Fundo, no limite de sua responsabilidade, nos termos previstos no Regulamento;
5. Designar o Sr. Daniel Pegorini, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 58199842 (SSP/PR), inscrito no CPF sob o nº 569.169.060-49, domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.830, sala 32, Bloco 2, Vila Nova Conceição, CEP 04543-900, como diretor da Gestora responsável pelas operações do Fundo, para responder civil e criminalmente pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela gestão da carteira de ativos do Fundo, no âmbito das atribuições da Gestora;

6. Aprovar a realização da 1ª (primeira) emissão de cotas da Classe todas nominativas e escriturais (“Cotas” e “Primeira Emissão”, respectivamente), bem como a realização da oferta pública de distribuição primária das cotas da Primeira Emissão, a ser realizada no Brasil, sob a coordenação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, sob o regime melhores esforços, previamente submetida à análise da Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), de forma a observar o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, de acordo com o convênio celebrado entre a CVM e a ANBIMA (“Convênio CVM-ANBIMA”), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160” e “Oferta”, respectivamente), da Resolução CVM 175 e demais regulamentações e legislação aplicáveis, conforme termos e condições previstas no “Anexo A” ao presente Instrumento;
7. Aprovar, em nome do Fundo, sob responsabilidade da Gestora, a contratação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, para atuar como coordenador líder da Primeira Emissão (“Coordenador Líder”);
8. Aprovar, em nome do Fundo, sob responsabilidade da Administradora, a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de custódia de valores mobiliários e escrituração de cotas de fundos de investimento por meio dos Atos Declaratórios nº 11.484, de 27 de dezembro de 2010, e nº 11.485, de 27 de dezembro de 2010, foi contratada pela Administradora e será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3 (“Escriturador”);
9. Aprovar o Regulamento e o Anexo I da Classe, que seguem consolidados na forma do “Anexo B” ao presente Instrumento; e
10. Registrar o Fundo, nos termos da Resolução CVM 175, com a disponibilização do seu Regulamento na página da CVM na rede mundial de computadores, como condição suficiente para garantir a sua publicidade e a oponibilidade de efeitos em relação a terceiros, sendo o número de inscrição no CNPJ obtido quando do referido registro pela CVM com utilização do convênio “Integra-CNPJ”, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto n.º 3/2022/CVM/SIN/SSE.

Em face das deliberações acima, os Prestadores de Serviços Essenciais, nos termos definidos pela Resolução CVM 175, **DECLARAM**, por seus representantes legais que ao final assinam o presente Instrumento, que o Regulamento está plenamente aderente à legislação vigente.

Nada mais havendo a tratar, o presente Instrumento foi assinado digitalmente, nos termos da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada (MP 2.200), do Decreto n.º 10.278, de 18 de março de 2020, e, ainda, do Enunciado n.º 297 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ), com a utilização da infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), instituída pelo Governo Federal por meio da MP 2.200.

Este Instrumento de Deliberação Conjunta é dispensado de registro nos termos do art. 7º da Lei nº 3.874/2019,

que alterou o art. 1.368-C do Código Civil. O Regulamento e seus anexos consolidados passam a vigorar e a fazer parte integrante do presente Instrumento, na forma do **Anexo B**, com vigência a partir do registro do Fundo na CVM.

São Paulo, 3 de novembro de 2025.

*(Restante da página intencionalmente deixado em branco.*

*As assinaturas seguem na página seguinte.)*

(Página de assinaturas do “Instrumento Particular de Constituição do “VALORA CRI PRÉ I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, datado de 3 de novembro de 2025)

Assinado por: *Fernanda Fernandez* 62EEE8285F834D6...  
Assinado por: *Claudio Miro Junior* 39A16CB3136E429...

---

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

DocuSigned by:  
*Victor Lima*  
5DDD88CCE3CD489...

---

**VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.**  
*Gestora*

**ANEXO A**

*Instrumento Particular de Constituição do*

*VALORA CRI PRÉ I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA*

**CARACTERÍSTICAS DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI PRÉ I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Características da 1ª (primeira) emissão de cotas da **CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI PRÉ I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, devidamente registrada junto à CVM, constituída sob a forma de condomínio fechado, regida pela Resolução CVM 175, e por seu regulamento, conforme alterado de tempos em tempos (“Regulamento”).

*Termos iniciados em maiúscula, que estejam no singular ou no plural e que não estejam expressamente definidos instrumento, terão o significado lhes for atribuído no Regulamento ou no prospecto da Oferta (“Prospecto”).*

**(a) Público-Alvo:** a Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: (i) (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 27”), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e “(i.b)” acima, mas que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou superior a R\$ **1.000.000,00 (um milhão de reais)**, que equivale à quantidade mínima de **10.000 (dez mil)** Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item “(i)” acima e que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou inferior a R\$ **999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais)**, que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”), , em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo da Classe, conforme previsto no Anexo I do Regulamento;

**(b) Colocação e Procedimento de Distribuição:** a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder (incluindo em relação às Cotas do Lote Adicional, conforme adiante definido, caso emitidas), nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

**(c) Registro:** a Oferta será submetida ao rito de registro automático de distribuição, no âmbito do artigo

26, inciso VI, inciso (c), da Resolução CVM 160, observados os demais requisitos previstos na Resolução CVM 160, de acordo com o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o Convênio CVM-ANBIMA, conforme aditado de tempos em tempos, entre a CVM e ANBIMA;

**(d) Quantidade de Cotas:** a quantidade de Cotas será de, inicialmente, **5.000.000 (cinco milhões)** de Cotas, podendo tal quantidade inicial ser **(i)** aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional, ou **(ii)** diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta;

**(e) Valor total da Oferta e valor mínimo da Oferta:** o montante da Oferta será de, R\$ **500.000.000,00** (quinhentos milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser **(i)** aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou **(ii)** diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta;

**(f) Montante Mínimo da Oferta:** a realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), correspondente a 400.000 (quatrocentas mil) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta");

**(g) Distribuição Parcial:** será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta ("Distribuição Parcial"), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento;

**(h) Negociação:** as Cotas da Oferta serão depositadas para **(i)** distribuição, no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e **(ii)** negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3;

**(i) Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas:** as Cotas integralizadas na presente Oferta não estão sujeitas às restrições para negociação no mercado secundário pelo público investidor em geral, após o encerramento da Oferta e observado os procedimentos estabelecidos pela B3. Os Investidores que integralizarem as Cotas terão suas Cotas bloqueadas para negociação exclusivamente pela Administradora e pelo Coordenador Líder, conforme procedimentos operacionais adotados por estes, observado que as Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização;

**(j) Valor nominal unitário:** o preço de emissão de cada Cota será equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) por por Cota ("Preço de Emissão"), e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação

do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento");

**(k) Custo unitário de distribuição:** o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 4,36 (quatro reais e trinta e seis centavos) por Cota ("Custo Unitário de Distribuição"), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Oferta. O Preço de Emissão já engloba o Custo Unitário de Distribuição;

**(l) Custos da Oferta:** eventuais custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade da Classe, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento da taxa de fiscalização e da comissão de distribuição devida ao Coordenador Líder;

**(m) Integralização das Cotas:** as Cotas serão integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, nos termos a serem especificados nos respectivos instrumentos de subscrição, pelo Preço de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação da Oferta (conforme definido nos documentos da Oferta);

**(n) Investimento Mínimo por Investidor:** a quantidade mínima a ser subscrita por cada investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas, correspondente a R\$ 1.000,00 (um mil reais) ("Investimento Mínimo por Investidor"), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido se: **(i)** o total de Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação (conforme definido no Prospecto) exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional (conforme definido no Prospecto), ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou **(ii)** ocorrendo a Distribuição Parcial, o Investidor tiver condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor;

**(o) Lote Adicional:** aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"), ou seja, em até **1.250.000 (um milhão, duzentas e cinquenta mil) Cotas** ("Cotas do Lote Adicional"), equivalente a até R\$ **125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais)**, que, somado à quantidade de Cotas originalmente ofertadas, totalizará até 6.250.000 (seis milhões, duzentas e cinquenta mil) Cotas, equivalente a até R\$ **625.000.000,00 (seiscentos e vinte e cinco milhões de reais)**, sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação (conforme definido no Prospecto), e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Cotas, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;

**(p) Lote Suplementar:** não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM

160;

**(q) Período de Distribuição:** a Oferta terá início na data de divulgação do anúncio de início da Oferta, em conformidade com o previsto no artigo 59 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Início”). A distribuição das Cotas (incluindo as Cotas do Lote Adicional) deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias após a divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160;

**(r) Destinação de Recursos:** os recursos líquidos provenientes da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lote Adicional, serão investidos *DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA*, de acordo com a política de investimento da Classe, e destinados integralmente à subscrição ou à aquisição de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio em cotas de emissão da subclasse sênior de emissão do *VALORA CRI PRÉ MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA* (“Ativo-Alvo”), sendo que o patrimônio remanescente da Classe poderá ser investido em: (i) Ativos Financeiros Imobiliários, conforme adiante definidos; e (ii) Ativos de Renda Fixa, por meio da aquisição de quaisquer dos títulos, valores mobiliários e outros ativos previstos no art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 (“Ativos de Renda Fixa”) (conforme definidos no Anexo I do Regulamento);

**(s) Cronograma indicativo:** o cronograma indicativo será descrito nos documentos da Oferta; e

**(t) Outras informações:** demais informações poderão ser encontradas no **Regulamento** ou no **Prospecto** da Oferta.

**ANEXO B**

*Instrumento Particular de Constituição do*  
**VALORA CRI PRÉ I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**REGULAMENTO**

*(Restante da página intencionalmente deixado em branco.  
Regulamento segue na página seguinte.)*

**REGULAMENTO  
DO  
VALORA CRI PRÉ I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA  
("Fundo")**

<b>Condições Gerais Aplicáveis ao Fundo</b>		
<b>Prazo de Duração:</b> 5 (cinco) anos, prorrogáveis por 1 (um) ano, a critério da Gestora.	<b>Classes:</b> Classe Única.	<b>Término   Exercício Social:</b> Duração de 12 (doze) meses, encerrando no último Dia Útil do mês de junho.

**A. Prestadores de Serviços**

**Prestadores de Serviços Essenciais**

<b>Gestora</b>	<b>Administradora</b>
<b>VALORA IMOBILIÁRIO E INFRAESTRUTURA LTDA.</b> <b>Ato Declaratório:</b> 9.620, de 28 de novembro de 2007 <b>CNPJ:</b> 07.559.989/0001-17 ("Gestora")	<b>XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.</b> <b>Ato Declaratório:</b> 10.460, de 26 de junho de 2009 <b>CNPJ:</b> 02.332.886/0001-04 ("Administradora")

**Outros Prestadores de Serviços**

<b>Custodiante e Escriturador</b>	<b>Distribuidor</b>
<b>OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.</b> <b>Ato Declaratório:</b> 11.484 (Custódia) e 11.485 (Escrituração), de 27 de dezembro de 2010 <b>CNPJ:</b> 36.113.876/0001-91	No âmbito de cada oferta, o Fundo poderá contratar distribuidores devidamente autorizados pela CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

**B. CLASSE DE COTAS**

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

**C. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**I.** A Gestora, a Administradora (em conjunto, os "Prestadores de Serviços Essenciais"), o Custodiante e os demais prestadores de serviços contratados respondem perante a CVM, os titulares de cotas do Fundo ("Cotistas") e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências, sem solidariedade entre si, com o Fundo ou com a Classe, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis.

**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 através 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.

#### **D. 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 em conjunto pela Gestora e pela Administradora, cada qual na sua esfera de atuação, nos termos da regulamentação aplicável, mediante a apuração do valor total dos ativos passíveis de liquidação financeira em um determinado prazo, ponderado pelas regras de resgate e pela composição da carteira da Classe, atribuindo-se probabilidades para a negociação desses ativos nas condições de mercado vigentes.
- III.** O gerenciamento de riscos **(i)** pode utilizar dados históricos e suposições para tentar prever o comportamento da economia e, conseqüentemente, os possíveis cenários que eventualmente afetem o Fundo, não havendo como garantir que esses cenários ocorram na realidade, e **(ii)** não elimina a possibilidade de perdas para os Cotistas.
- IV.** A exatidão das simulações e estimativas utilizadas no monitoramento pode depender de fontes externas de informação, as quais serão as únicas responsáveis pelos dados fornecidos, não respondendo os Prestadores de Serviços Essenciais por eventual incorreção, incompletude ou suspensão de divulgação dos dados fornecidos por tais fontes, de modo a prejudicar o referido monitoramento.

#### **E. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

- 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 F do Regulamento, nas regras de remuneração previstas no Anexo I deste Regulamento, relativamente à Classe.
- II.** A Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa de Escrituração, Taxa Máxima de Distribuição e Taxa Máxima de Custódia serão calculadas de acordo com o disposto no Anexo I deste Regulamento, conforme o caso.
- III.** A Taxa de Administração, conforme abaixo definido, representa o somatório das Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa Máxima de Custódia e da Taxa de Escrituração, conforme abaixo definido, quando aplicável, observado que a Taxa Máxima de Custódia está incluída na Taxa de Administração, porém não inclui 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.
- A Taxa de Administração 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 de Administração, sendo certo que as referidas taxas serão limitadas ao montante total da taxa global do fundo investido.

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

- I.** Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente, assim como da Classe, sem prejuízo de outras despesas previstas na Resolução CVM 175:

- (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 Resolução CVM 175;
- (iii)** despesas com correspondências de interesse do Fundo ou da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (iv)** honorários e despesas do auditor independente;
- (v)** emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos da Classe, incluindo despesas relativas à compra, venda, avaliação, locação ou arrendamento de imóveis que componham o patrimônio da Classe;
- (vi)** despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (vii)** honorários de advogado e custas e despesas processuais correlatas que sejam incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (viii)** gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira da Classe, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (ix)** despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira da Classe;
- (x)** despesas com a realização de Assembleia Geral de Cotistas e Assembleia Especial de Cotistas (conforme definidas abaixo);
- (xi)** despesas inerentes a constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo ou da Classe;
- (xii)** despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira da Classe;
- (xiii)** despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos da Classe;
- (xiv)** despesas inerentes à distribuição primária de Cotas, bem como as despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado, conforme aplicável, observado o item IV abaixo;
- (xv)** royalties devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a Administradora e a instituição que detém os direitos sobre o índice;
- (xvi)** montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no Artigo 99 da Parte Geral da Resolução CVM 175;
- (xvii)** honorários e despesas relacionados aos serviços de consultoria especializada, empresa especializada e formação de mercado para as cotas, 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 Resolução CVM 175;
- (xix)** contratação de agência de classificação de risco de crédito;
- (xx)** Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa Máxima de Distribuição, Taxa de Escrituração e Taxa Máxima de Custódia;

- (xxi)** gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xxii)** gastos necessários à manutenção, conservação, e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; e
- (xxiii)** 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.** As despesas do Fundo previstas na Resolução CVM 175 e/ou no Item I acima, incorridas pela Gestora antes da data de constituição do Fundo e da Classe, serão passíveis de reembolso pelo Fundo e/ou pela Classe, conforme o caso.
- III.** Sem prejuízo do disposto acima, quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, inclusive a eventual remuneração dos membros do conselho ou comitê do Fundo, quando constituídos por iniciativa de Prestador de Serviço Essencial.
- IV.** Sem prejuízo da possibilidade da cobrança das despesas inerentes à distribuição primária de Cotas como encargo do Fundo, os documentos de cada oferta de Classe de Cotas poderão estabelecer um custo unitário de distribuição por Cota que será arcado pelo Cotista ingressante e não comporá o patrimônio líquido da Classe ("Patrimônio Líquido").
- V.** Caso o saldo dos recursos disponíveis do Fundo seja inferior ao valor estimado pela Administradora para o pagamento das despesas mensais de manutenção ordinárias do Fundo nos 6 (seis) meses subsequentes, a Administradora deverá convocar Assembleia Geral de Cotistas, que deliberará acerca do aporte de recursos adicionais no Fundo, mediante nova emissão de Cotas, a fim de garantir o pagamento das referidas despesas mensais de manutenção ordinárias.

## **G. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

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

- (i)** as demonstrações contábeis do Fundo, observado que referida Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser realizada com, no mínimo, 15 (quinze) dias após as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado estarem disponíveis aos Cotistas, contendo relatório do auditor independente;
- (ii)** a destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial do Fundo, ressalvada a possibilidade prevista no parágrafo primeiro, do Artigo 70, da Parte Geral da Resolução CVM 175;
- (iii)** a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo;
- (iv)** a alteração da parte geral deste Regulamento, ressalvado o disposto no Artigo 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175;
- (v)** alteração de matérias relacionadas à Taxa de Administração, Taxa de Performance e Taxa de Gestão e que não sejam de competência exclusiva da Assembleia Especial de Cotistas, exceto quando a alteração a envolver a redução das referidas taxas, nos termos do inciso III, do Artigo 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175; e

**(vi)** alterações nos quóruns de deliberação definidos na Parte Geral deste Regulamento.

**I.1.** Nos termos da regulamentação em vigor, este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração **(i)** decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; **(ii)** for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou **(iii)** envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

**I.2.** As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) do item I.1 acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em tiverem sido implementadas e a alteração referida no inciso (iii) do item I.1 acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

**I.3.** Em caso de alteração da legislação e da regulamentação vigente que venha a modificar aspectos tributários que possam afetar o Fundo, os Cotistas e/ou os ativos integrantes do patrimônio da Classe, os Cotistas se reunirão em Assembleia de Cotistas para deliberar sobre eventuais alterações no presente Regulamento, bem como, se necessário, sobre as novas regras que irão reger o Fundo, a Classe e suas relações. Sem prejuízo do disposto neste item, a Administradora deverá dar cumprimento às novas regras legais até que haja deliberação dos Cotistas sobre o procedimento a ser adotado em face de tais modificações.

**I.4.** A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

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

**II.1.** A convocação será realizada mediante o envio, a cada Cotista, de correspondência eletrônica, e disponibilizada na página da Administradora na rede mundial de computadores, contendo a data, a hora e o local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e a página da rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à eventual proposta submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

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

**IV. Consulta Formal.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser adotadas mediante processo de Consulta Formal pela Administradora, sem necessidade, portanto, de reunião dos Cotistas, observados os quóruns aplicáveis à Assembleia Geral de Cotistas ("Consulta Formal"). Da Consulta Formal deverão constar todas as informações necessárias para o exercício de voto do Cotista, sendo que, os Cotistas terão o prazo mínimo previsto nos termos do parágrafo sexto do artigo 76 da parte geral da Resolução CVM

175, para manifestação, contados do envio da consulta por meio eletrônico, sendo admitido que a Consulta Formal preveja prazo superior, que deverá prevalecer.

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

**V.1.** Exceto pelo disposto nos itens V.2 e V.3 abaixo, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

**V.2.** As deliberações exclusivamente relativas à matéria prevista no subitem (vi) do item I acima, dependem de aprovação pelo mesmo quórum necessário para aprovação do item/subitem cujo quórum será alterado.

**V.3.** As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iii), (iv) e (v) do item I acima, dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem, **(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. Os percentuais (i) e (ii) deste item, devem ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo a Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**V.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 data de realização da Assembleia Geral de Cotistas, para fins de cômputo.

**V.5.** Caso a Assembleia Geral de Cotistas seja realizada por meio de Consulta Formal, os Cotistas deverão se manifestar, por meio eletrônico, no prazo definido na Consulta Formal, desde que respeitado o prazo mínimo da regulamentação em vigor.

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

**VI.1.** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas e/ou nas Assembleias Especiais de Cotistas: **(i)** os prestadores de serviços, essenciais ou não; **(ii)** os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; **(iii)** as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; **(iv)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua Classe no que se refere à matéria em votação; e **(v)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

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

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

**VII. Representante dos Cotistas.** A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, com mandato de 1 (um) ano ou até a próxima assembleia geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação de demonstrações financeiras do Fundo, o que ocorrer primeiro, sendo permitida

a reeleição; bem como exercer demais funções de competências privativas descritas nos incisos do Artigo 20 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

**VII.1.** Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

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

**VII.2.** Compete ao representante de Cotistas já eleito informar a Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

#### **H. 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 DO FUNDO ELABORADO NOS TERMOS DO SUPLEMENTO K DA RESOLUÇÃO CVM 175.**

**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 na política de investimento da Classe e a regulamentação em vigor.

**V.** Embora os Prestadores de Serviços Essenciais adotem métricas de supervisão e gerenciamento de riscos, conforme descritos no item "D" 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 origem, estruturação, distribuição, intermediação e/ou negociação seja realizada por instituição intermediária integrante do mesmo grupo econômico da Gestora, conforme previsto na Política de Investimento (conforme definida abaixo) do Anexo I.

### **I. Tributação Aplicável**

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

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

**III.** Não se aplica, todavia, a regra de retenção na fonte em relação aos rendimentos auferidos em decorrência de eventuais aplicações do Fundo em: **(i)** Letras Hipotecárias ("LH"); **(ii)** Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); **(iii)** Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); e **(iv)** cotas de Fundos de Investimento Imobiliário ("FII") e de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais ("Fiagro"), quando admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, na forma do disposto no artigo 16-A, parágrafo primeiro, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668/93").

**IV.** O IR pago pela carteira do Fundo poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo Fundo no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.

**V.** O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

**VI.** 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 em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.

**VII.** Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("Decreto 6.306/07"), as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do Imposto sobre Operações Financeiras, Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/TVM"), mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

**VIII.** Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

**IX.** O IR devido pelos cotistas do Fundo tomará por base: **(i)** a residência dos cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e **(ii)** alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

**X.** Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento). O IRRF pago será considerado: **(i)** definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e **(ii)** antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”) para os investidores pessoa jurídica.

**XI.** No caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição do Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”) às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não deveriam integrar a base de cálculo das contribuições do PIS e da COFINS.

**XII.** Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de IRRF 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 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, nos termos da legislação aplicável, não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e **(iv)** as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

**XII.1.** Caso as condições acima mencionadas não sejam cumpridas, o Cotista pessoa física estará sujeito às regras gerais de tributação aplicáveis aos investimentos em fundos de investimento imobiliários, conforme previsão da Lei 8.668/93.

**XIII.** Conforme prevê o artigo 63 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, haverá a retenção do imposto de renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

**XIV.** Regra geral, os cotistas não-residentes no Brasil (“INR”) sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRRF previstas para os residentes ou domiciliados no país. Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos INR que, cumulativamente, **(i)** não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do art. 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 e previsão no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada (“JTF”), e **(ii)** cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos em

regulamentação do Conselho Monetário Nacional. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos INR ficam sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar isentos de tributação. Por outro lado, os rendimentos distribuídos aos cotistas em JTF decorrentes de investimento em FII estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento) tal como previsto para investidores residentes no Brasil.

**XV.** Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo Fundo aos INR pessoas físicas também serão isentos de tributação pelo IRRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.

**XVI.** Com base nos comentários acima, 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.

**XVII.** O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306/07. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia. Nos termos dos arts. 29 e 30 do Decreto nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

**XVIII.** 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.

**XIX.** O aporte de ativos financeiros na Classe de Cotas será feito de acordo com a legislação em vigor, notadamente o art. 1º da Lei nº 13.043, de 13 de novembro de 2014, conforme alterada, devendo ser realizado a valor de mercado e mediante a apresentação dos documentos e comprovações nele previstos.

**XX.** Por ocasião do aporte, a Administradora se reserva no direito de apurar eventuais tributos devidos e exigir, como condição para a efetivação da operação e a seu exclusivo critério, o prévio recebimento dos recursos necessários à quitação desses. Ainda, a Administradora se reserva no direito de reclassificar operações que, na essência, sejam equivalentes a aportes para a elas aplicarem as exigências previstas neste item.

## **J. OBRIGAÇÕES DOS PRESTADORES DE SERVIÇO**

**I. Obrigações da Administradora:** São obrigações da Administradora, dentre outras previstas neste Regulamento, na Resolução CVM 175 e nas demais legislações aplicáveis:

**(i)** selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, observada a orientação da Gestora;

**(ii)** providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, da aquisição de imóveis pela Classe, bem como das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos ativos imobiliários e demais imóveis integrantes do patrimônio da Classe que tais ativos imobiliários:

- (a)** não integram o ativo da Administradora;
- (b)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
- (c)** não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- (d)** não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
- (e)** não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, e por mais privilegiados que sejam; e
- (f)** não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe, observado, para tanto, o Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SIN.

**(iii)** manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela CVM, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo e à Classe;

**(iv)** manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades;

**(v)** conforme orientação da Gestora, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento da Classe, conforme necessário, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades da Classe;

**(vi)** agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

**(vii)** administrar os recursos da Classe de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

**(viii)** divulgar informações em conformidade e observados os prazos previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, dando cumprimento aos deveres de informação previstos na Resolução CVM 175 e neste Regulamento;

**(ix)** custear as despesas de propaganda do Fundo e da Classe, exceto pelas despesas de propaganda no período de distribuição de Cotas e eventuais despesas determinadas pela legislação aplicável, as quais serão arcadas pelo Fundo e/ou pela Classe;

**(x)** manter os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira da Classe, se houver, custodiados em entidade de custódia devidamente autorizada pela CVM;

- (xi)** receber rendimentos ou quaisquer outros valores atribuídos ao Fundo e/ou à Classe;
  - (xii)** cumprir e fazer cumprir: todas as disposições constantes deste Regulamento, dos documentos de oferta pública de distribuição (conforme aplicável), da Resolução CVM 175 e as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
  - (xiii)** manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo e/ou pela Classe;
  - (xiv)** manter às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
    - (a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
    - (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
    - (c) a documentação relativa aos Imóveis e às operações do Fundo;
    - (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe; e
    - (e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos do artigo 83 da Resolução CVM 175.
  - (xv)** contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:
    - (a) distribuição de cotas da Classe;
    - (b) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e a Gestora, em suas atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação dos ativos imobiliários integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
    - (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos ativos imobiliários, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
    - (d) formador de mercado para as cotas do Fundo.
  - (xvi)** deliberar, conforme orientação da Gestora, sobre emissão de novas cotas, nos termos deste Regulamento;
  - (xvii)** solicitar, se for o caso, a admissão das Cotas da Classe à distribuição e negociação em mercados administrados e operacionalizados pela B3.
- I.1.** O Custodiante, eventualmente contratado pela Classe, só poderá acatar ordens emitidas pela Administradora, Gestora, ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações da Classe.

**I.2.** Os serviços a que se referem os itens da alínea "(xv)" do item I.1 acima, exceto item (d), podem ser prestados pelo própria Administradora ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados e contratados pelo Fundo, sendo certo que a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora, Gestora e/ou ao consultor imobiliário, se houver, para prestação dos serviços referidos na alínea "(xv)" do item I.1 acima dependem de prévia aprovação em Assembleia de Cotistas, exceto o de primeira distribuição de Cotas.

**I.3.** É vedado à Administradora, Gestora e/ou ao consultor imobiliário, caso contratado, o exercício da função de formador de mercado para as Cotas, e dependerá de prévia aprovação pela Assembleia de Cotistas a contratação de partes relacionadas à Administradora, Gestora e/ou ao consultor imobiliário, caso contratado, para o exercício da função de formador de mercado.

**II. Obrigações da Gestora:** São atribuições da Gestora, dentre outras previstas neste Regulamento, na Resolução CVM 175, e nas demais legislações aplicáveis:

**(i)** identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, os Ativos-Alvo, os Ativos Financeiros Imobiliários e os Ativos de Renda Fixa (exceto imóveis) existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;

**(ii)** orientar a Administradora para auxiliar na identificação, seleção, avaliação, aquisição, transação, acompanhamento e alienação, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, dos imóveis que eventualmente poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, de acordo com a Política de Investimento prevista no Anexo I ao presente Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;

**(iii)** identificar, acompanhar e auxiliar a Administradora na gestão dos imóveis que eventualmente façam parte do patrimônio da Classe, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;

**(iv)** orientar a Administradora na celebração dos contratos, negócios jurídicos e para a realização de todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento da Classe, auxiliando a Administradora para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

**(v)** orientar a Administradora na celebração dos contratos relativos a serviços e/ou compra de materiais com a finalidade exclusiva de beneficiamento dos imóveis integrantes da carteira da Classe, caso aplicável;

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

**(vii)** orientar a Administradora ou conduzir e executar, conforme o caso, estratégia de desinvestimento em Ativos-Alvo, Ativos Financeiros Imobiliários e Ativos de Renda Fixa, observado sempre que a responsabilidade pela gestão dos ativos da carteira da Classe que sejam imóveis será da Administradora, considerando orientação da Gestora;

**(viii)** se aplicável, orientar a Administradora no reinvestimento de recursos oriundos do desinvestimento em ativos que sejam imóveis, respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou de comum

acordo com a Administradora, optar pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

**(ix)** empregar, no exercício de sua atividade, o cuidado e a diligência que qualquer pessoa ativa e proba costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, respondendo por quaisquer infrações e irregularidades que venham a ser por ele cometidas;

**(x)** transferir ao Fundo e/ou à Classe qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestora;

**(xi)** observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e do acordo operacional;

**(xii)** cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;

**(xiii)** sugerir proposta de emissão de novas Cotas, de acordo com a legislação aplicável à época, a ser submetida à Assembleia de Cotistas ou à Administradora sobre emissão de novas cotas, nos termos deste Regulamento;

**(xiv)** não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas da Classe;

**(xv)** prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Fundo, pela Classe e/ou pela Administradora;

**(xvii)** sugerir a Administradora modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos da Classe;

**(xviii)** auxiliar a Administradora na elaboração dos informes e relatórios de divulgação periódicos nos termos da regulamentação aplicável;

**(xix)** assumir a defesa ou, quando não for possível, fornecer tempestivamente, no menor prazo possível, subsídios para que a Administradora defenda os interesses do Fundo e da Classe diante de eventuais notificações, avisos, autos de infração, multas ou quaisquer outras penalidades aplicadas pelas autoridades fiscalizadoras em decorrência das atividades desenvolvidas pela Gestora;

**(xx)** manter registros apropriados a respeito das decisões/estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para a Classe, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados da efetiva realização destas, ou prazo superior por determinação expressa da CVM, bem como fornecê-los a Administradora sempre que por este solicitado;

**(xxi)** informar imediatamente à Administradora, sempre que tomar conhecimento, acerca de quaisquer processos administrativos, judiciais, arbitrais ou autodisciplinares envolvendo o Fundo, a Classe e/ou qualquer um dos Ativos Alvo, Ativos Financeiros Imobiliários ou Ativos de Renda Fixa, bem como comunicar imediatamente a Administradora sobre todas as informações, análises, fatos e eventos não sujeitos a obrigação de confidencialidade de que tome conhecimento que ocasionem provisões ou prejuízos ou que impactem o apreçamento de ativos da carteira da Classe;

**(xxii)** adotar e manter procedimentos internos para monitorar e prevenir a ocorrência de situações de conflito de interesses, nos limites indicados na legislação aplicável à Gestora e nas normas da ANBIMA;

**(xxiii)** adotar e manter política de gestão de riscos que permita o monitoramento, a mensuração e o ajuste permanentes dos riscos inerentes à carteira do Fundo, nos termos da regulamentação em vigor e deste Regulamento;

**(xxiv)** manter políticas e procedimentos internos para seleção, contratação e monitoramento dos intermediários e demais prestadores de serviços que venham a ser contratados pela Gestora, ou indicados pela Gestora para contratação pelo Fundo, com o intuito de realizar operações relacionadas à atividade de gestão do Fundo;

**(xxv)** quando entender necessário, orientar a Administradora sobre propostas de grupamento ou desdobramento das Cotas da Classe; e

**(xxvi)** A Gestora deverá auxiliar a Administradora na elaboração do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Suplemento K da Resolução CVM 175.

**III.** Durante o seu prazo de duração, o Fundo, por ato da Administradora, poderá constituir diferentes Classes de Cotas e/ou subclasses de Cotas, nos termos da Resolução CVM 175.

**IV.** A Gestora detém amplos poderes para adquirir os Ativos-Alvo, os Ativos Financeiros Imobiliários e os Ativos de Renda Fixa e quaisquer outros ativos que integrem a Política de Investimento da Classe, em nome da Classe, conforme definido no Anexo I, de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor.

### **Vedações**

**I. Vedações aos Prestadores de Serviços Essenciais.** É vedado à Administradora e à Gestora, conforme aplicável, praticar os seguintes atos em nome do Fundo:

**(a)** receber depósito em conta corrente;

**(b)** contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses expressamente previstas pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis;

**(c)** conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

**(d)** vender à prestação as Cotas da Classe, permitida a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;

**(e)** valer-se de qualquer informação para obter, para si ou para outrem, vantagem indevida mediante compra ou venda das Cotas da Classe;

**(f)** aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

**(g)** garantir rendimentos predeterminados aos Cotistas;

**(h)** utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas; e

**(i)** praticar qualquer ato de liberalidade, exceto se expressamente previsto pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

**II. Vedações à Gestora.** Em acréscimo às vedações acima, é vedado à Gestora, utilizando os recursos da Classe:

**(a)** conceder crédito sob qualquer modalidade;

**(b)** prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe;

**(c)** aplicar no exterior recursos captados no País;

**(d)** ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de Cotistas, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: (i) a Classe e a Administradora ou consultor especializado; (ii) a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% do patrimônio da Classe; (iii) a Classe e o representante de Cotistas; e (iv) a Classe e o empreendedor;

**(e)** constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe, observado, para tanto, o Ofício-Circular nº 2/2024/CVM/SIN;

**(f)** realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável;

**(g)** realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e

**(h)** realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe.

**III.** A vedação prevista na alínea "(e)" do item II acima não impede a aquisição, pela Classe, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

**IV..** A Classe poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**V.** A Administradora é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas da Classe.

**K. Informações Complementares**

**I. Serviço de Atendimento ao Cotista ("SAC").** Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo e da Classe ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do Serviço de Atendimento ao Cotista: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730 | Website: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.htm>.

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

**III. Política de Voto da Gestora.** A Classe exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos princípios, processo decisório e matérias constantes da política de voto da Gestora, disponibilizada em <https://valorainvest.com.br/gestora> (neste website buscar por "Política de Voto").

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

**V. 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, deverá ser sempre considerada a previsão mais específica, de modo que o Anexo I prevalecerá sobre a parte geral.

**VI. Definição de "Dia Útil".** Para todos os fins deste Regulamento, entende-se por Dia Útil qualquer dia exceto: **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais; e **(ii)** aqueles sem expediente na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"). Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme esta definição, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

**VII.** Considerando a constituição do Fundo em classe única, para os fins do presente Regulamento, toda e qualquer referência ao Fundo também deverá ser interpretada como uma referência à Classe, bem como toda e qualquer referência à Classe também deverá ser interpretada como uma referência ao Fundo

## Anexo I

**CLASSE ÚNICA DO VALORA CRI PRÉ I FEEDER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Classe”)**

<b>Público-Alvo da Classe:</b> A Classe é destinada a investidores em geral.	<b>Condomínio:</b> Fechado.	<b>Prazo de Duração:</b> 5 (cinco) anos, prorrogáveis por mais 1 (um) ano, a critério da Gestora (“ <u>Prazo de Duração</u> ”).
<b>Responsabilidade dos Cotistas:</b> Limitada.	<b>Classe:</b> Única.	<b>Término   Exercício Social:</b> Duração de 12 (doze) meses, encerrando no último Dia Útil do mês de 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, por meio da aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio em cotas da subclasse sênior de emissão da classe única do **VALORA CRI PRÉ I MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Ativo-Alvo”)**, sendo que o patrimônio remanescente da Classe poderá ser investido em: **(i)** Ativos Financeiros Imobiliários, conforme adiante definidos; e **(ii)** Ativos de Renda Fixa, por meio da aquisição de quaisquer dos títulos, valores mobiliários e outros ativos previstos no art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 (“**Ativos de Renda Fixa**”).
- II.** Serão considerados Ativos Financeiros Imobiliários para fins do presente Regulamento: **(i)** Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; **(ii)** letras hipotecárias; **(iii)** letras de crédito imobiliário; e/ou **(iv)** letras imobiliárias garantidas (“**Ativos Financeiros Imobiliários**”) e, quando em conjunto com o Ativo-Alvo e os Ativos de Renda Fixa denominados, “**Ativos**”).
- III.** Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto no Anexo Normativo I e III da Resolução CVM 175, a Classe poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos em cotas de fundos de investimento administrados ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou empresa a eles ligada, sem prejuízo das demais disposições regulamentares e da necessidade de aprovação em Assembleia quando caracterizada situação de conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175.
- IV.** A parcela remanescente dos recursos integrantes do Patrimônio Líquido da Classe que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada no Ativo-Alvo serão aplicados em Ativos Financeiros Imobiliários e/ou Ativos de Renda Fixa, sempre em observância à Política de Investimento descrita neste Capítulo A.
- V.** É dispensada a contratação de serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil - BACEN ou pela CVM.
- VI.** O objetivo da Classe e sua Política de Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo I.

**VII.** As formalidades e demais condições descritas nos itens acima deverão ser observadas pela Gestora e apenas no momento de aquisição de cada Ativo-Alvo Ativos Financeiros Imobiliários e Ativos de Renda Fixa, conforme o caso.

**VIII.** A Classe adquirirá o Ativo-Alvo e demais Ativos, caso aplicável, localizados no território brasileiro.

**IX.** As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia dos Prestadores de Serviços Essenciais ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado dos Prestadores de Serviços Essenciais, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

**X.** Nos termos previstos na Lei nº 8.668/93, a Administradora será o proprietário fiduciário 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.

**XI.** Os recursos da Classe serão aplicados, sob a gestão da Gestora, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando, fundamentalmente: **(i)** auferir rendimentos advindos do Ativo-Alvo que vier a adquirir; e **(ii)** auferir ganho de capital nas eventuais negociações do Ativo-Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar.

**XII.** Excepcionalmente e, sem prejuízo da presente política de investimentos, a Classe poderá deter imóveis e outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias (inclusive Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC), em decorrência da excussão de garantias reais ou pessoais relacionadas aos Ativos-Alvo e/ou Ativos Financeiros Imobiliários, dos quais resulte a transferência do produto da excussão das garantias para a Classe.

**XIII.** É vedado, em qualquer hipótese, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigação com ativos que integrem a carteira da Classe.

**XIV.** É vedada à Classe a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe.

**XV.** A Classe terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a política de investimento estabelecida neste Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM 175, caso aplicável. Caso, após o período previsto acima, a Gestora não tenha realizado o enquadramento da carteira da Classe à Política de Investimentos descrita neste Capítulo, a Gestora deverá comunicar a Administradora para que esta convoque uma Assembleia de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira da Classe à Política de Investimentos.

**XVI.** A responsabilidade de cada Cotista perante a Classe é limitada ao valor de suas Cotas, sem qualquer solidariedade entre eles, nos termos do artigo 18 da parte geral da Resolução CVM 175.

**XVII.** Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a verificar se o Patrimônio Líquido da Classe está negativo:

**(i)** qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de Classe de Cotas 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.

**XVII.1.** Caso a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe ou da declaração judicial de insolvência da Classe, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175.

## **B. COTAS**

**I.** O patrimônio inicial da Classe será formado pelas Cotas da Classe, com subclasse única, as quais correspondem a frações ideias do patrimônio e possuem forma escritural e nominativa.

**I.1.** A Classe iniciará suas operações, desde que atingido o patrimônio mínimo inicial de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), correspondente a 400.000 (quatrocentas mil) Cotas, considerando o valor unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais). O montante e as demais características da 1ª (primeira) emissão de Cotas foram aprovadas em ato conjunto da Administradora e da Gestora.

**I.2.** Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado conforme recomendação da Gestora, sempre levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação ou as perspectivas de rentabilidade da Classe, cabendo a Gestora a escolha do critério mais adequado (observada a possibilidade de aplicação de descontos ou acréscimos, a critério da Administradora e da Gestora). Nos demais casos o preço de emissão de novas cotas será fixado por meio de Assembleia de Cotistas, conforme recomendação da Gestora.

**I.3.** Sem prejuízo do disposto neste Regulamento, os Cotistas poderão, a qualquer tempo, deliberar sobre novas emissões de Cotas, 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.

**II. Cálculo dos valores das Cotas:** O cálculo dos valores a serem atribuídos às Cotas para efeito de determinação de seu valor de integralização, amortização ou resgate, nas hipóteses definidas neste Regulamento, dar-se-á conforme os itens abaixo e será realizado todo Dia Útil.

**III.** 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 I da parte geral do Regulamento ("Tributação Aplicável").

**III.1.** A propriedade de percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pela Classe, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

**III.1.1.** A Administradora e a Gestora não serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos mencionados no inciso III.1 do item III acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável à Classe, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no Fundo e na Classe.

**IV.** A Classe será formada por cotas em única subclasse. Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação da Gestora, desde que operacionalmente viável e observados os prazos e procedimentos da B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já

devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

**V.** A Classe manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de Cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista em que as Cotas não forem objeto de depósito centralizado conforme regulamentação aplicável. Adicionalmente, com relação às Cotas que estiverem custodiadas eletronicamente na B3, será expedido extrato em nome do Cotista, que servirá como comprovante de titularidade das Cotas.

**VI.** As cotas serão depositadas para **(i)** distribuição, no mercado primário, em sistema administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“**B3**”), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação, no mercado secundário, em sistema administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e Cotas custodiadas eletronicamente na B3. Depois de as Cotas estarem integralizadas, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento e, em especial, as restrições à negociação no mercado secundário constantes na regulamentação aplicável, em mercado de balcão organizado, administrado pela B3, devendo a Administradora tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas da Classe neste mercado.

**VII.** Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento na Classe, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta a ser realizada pela Classe.

**VIII.** As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do documento de subscrição ou em prazo determinado no compromisso de investimento, conforme aplicável.

**VIII.1.** Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do documento de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo documento de subscrição.

**VIII.2.** A cada nova emissão, conforme o caso, a Administradora e a Gestora poderão, a seu exclusivo critério, autorizar que seja permitida a integralização das novas Cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização poderá ser feita, à critério da Gestora, com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM 175, e aprovado pela Assembleia de Cotistas, bem como deve ser realizada no prazo, termos e condições estabelecidos no documento de subscrição e nas leis e regulamentações aplicáveis. A integralização das novas Cotas em bens se dará fora do ambiente da B3.

### **C. Distribuição de Rendimentos**

**I.** A Classe distribuirá aos Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

**II.** Os rendimentos do Fundo (já deduzidos os valores decorrentes das despesas e reservas indicadas no item IV abaixo) poderão ser distribuídos mensalmente, a título de antecipação, no 7º (sétimo) Dia Útil de cada mês aos Cotistas que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil imediatamente anterior ao do respectivo pagamento, observada a possibilidade de realização de distribuição de rendimentos adicionais, na hipótese de existência de disponibilidades na Classe, sendo certo que eventual saldo de resultado não distribuído poderá ser pago no 7º (sétimo) Dia Útil, ou no pregão imediatamente anterior caso não haja pregão no 7º (sétimo) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto, ou terá a destinação que lhe der a Assembleia, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora (“Data de Pagamento”), por meio de

qualquer mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, ou por meio da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3.

**III.** Farão jus aos rendimentos de que trata o item III acima os titulares de Cotas no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior a respectiva Data de Pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador das Cotas.

**IV.** Entende-se por lucros auferidos pela Classe, o produto decorrente das receitas geradas pelos ativos integrantes do patrimônio da Classe, deduzindo-se: **(i)** as despesas operacionais incorridas pela Classe ou antecipadas para serem incorridas pela Classe durante tal período; **(ii)** quaisquer reservas constituídas; e, **(iii)** demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção da Classe, tudo em conformidade com as disposições da Instrução CVM 516 e do Regulamento.

**V.** Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio do Balcão B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas, mesmo que algum cotista se encontre inadimplente.

**VI.** O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de resultados.

**VII.** Para arcar com as despesas extraordinárias dos ativos integrantes do patrimônio da Classe, a Gestora poderá formar uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), para pagamento de despesas extraordinárias, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Classe.

#### **D. Taxas e outros Encargos**

##### **Taxa de Administração**

O Administrador fará jus a uma remuneração fixa mensal de R\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais) por mês ("Taxa de Administração").

##### **Taxa de Gestão**

Não há.

##### **Taxa Máxima de Custódia e Taxa de Escrituração**

A taxa máxima de custódia e a taxa de escrituração estão incluídas na Taxa de Administração ("Taxa Máxima de Custódia" e "Taxa de Escrituração", respectivamente), de modo que os valores devidos pela Classe a título desta Taxa Máxima de Custódia e da Taxa de Escrituração serão deduzidos daqueles devidos pela Classe a título de Taxa de Administração, e pagos diretamente ao Custodiante e ao Escriturador.

##### **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://valorainvest.com.br/gestora>.

Taxa de Entrada	Taxa de Saída
Não aplicável.	Não aplicável.
Taxa de Performance	
Não há.	
Disposições Gerais	
<p><b>I.</b> A Taxa de Administração, reflete a remuneração integral dos prestadores de serviço da Classe responsáveis pelos serviços de administração, tesouraria e de controle e processamento dos ativos financeiros e escrituração de Cotas, assim como reflete a remuneração da Gestora responsável pelos serviços de gestão da Carteira da Classe.</p> <p><b>II.</b> Serão adicionados ao valor da Taxa de Administração os impostos incidentes (ISS, PIS, COFINS, CSLL e IRRF).</p> <p><b>III.</b> 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.</p>	

### E. Assembleia Especial de Cotistas

<p><b>I. Procedimento.</b> Sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, são aplicáveis à Assembleia Especial de Cotistas as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas.</p> <p><b>II. Competência privativa.</b> Compete privativamente à Assembleia Especial de Cotistas deliberar sobre as matérias específicas da Classe, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor e deste Regulamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>(i)</b> as demonstrações contábeis da Classe, observado que referida Assembleia Especial de Cotistas somente pode ser realizada com, no mínimo, 15 (quinze) dias após as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado estarem disponíveis aos Cotistas, contendo relatório do auditor independente;</li> <li><b>(ii)</b> a destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial, observado o disposto no parágrafo primeiro, do Artigo 70, da Parte Geral da Resolução CVM 175, quando aplicável;</li> <li><b>(iii)</b> a emissão de novas Cotas;</li> <li><b>(iv)</b> a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;</li> <li><b>(v)</b> a alteração deste Anexo I, ressalvado o disposto no Artigo 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175;</li> <li><b>(vi)</b> o plano de resolução de Patrimônio Líquido negativo da Classe, nos termos do Artigo 122 da Parte Geral da Resolução CVM 175;</li> <li><b>(vii)</b> o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;</li> <li><b>(viii)</b> apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;</li> <li><b>(ix)</b> eleição e destituição de até 1 (um) Representante dos Cotistas da Classe, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, fixação de sua remuneração (se houver) e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;</li> </ul>
--

- (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 matérias relacionadas à Taxa de Administração exceto quando a alteração a envolver a redução das referidas taxas, nos termos do inciso III, do Artigo 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175;
- (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; e
- (xiv) alterações nos quóruns de deliberação definidos neste Anexo I.

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

**IV.** Exceto pelo disposto nos itens V, VI e VII abaixo, as deliberações da Assembleia Especial de Cotistas são tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

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

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

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

**VIII. Mandato Representante dos Cotistas.** O representante dos Cotistas terá prazo de mandato de 1 (um) ano a se encerrar na próxima assembleia de cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição.

## **F. REGRAS DE MOVIMENTAÇÃO**

**I. Transferência de Cotas:** As Cotas somente poderão ser negociadas se estiverem totalmente integralizadas, exclusivamente no Balcão B3, cabendo exclusivamente ao intermediário verificar se os adquirentes das Cotas se enquadram no público-alvo da Classe, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento, neste Anexo I e na regulamentação aplicável.

**I.1.** As Cotas não integralizadas não podem ser transferidas.

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

## **G. APLICAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE**

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

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

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

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

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

**IV. Contratação de Empréstimos:** A Gestora está autorizada a **(i)** 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 175 e por este Regulamento.

**V. Liquidação compulsória:** A liquidação compulsória deve ser realizada de forma equânime, simultânea e proporcional entre todos os Cotistas da mesma Classe. A Administradora poderá realizar a liquidação compulsória de Cotas, com a conseqüente 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.

## **H. Responsabilidade dos Cotistas**

**I.** A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo I e no respectivo Documento de Subscrição.

**II.** Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, estes não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações.

## **I. Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais**

**I.** A Administradora e/ou a Gestora 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 de fundos imobiliários, no caso da Administradora, ou para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, na categoria de gestor de recursos, no caso da Gestora, observado o disposto na Parte Geral e no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

**I.1.** Havendo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, fica vedado à Administradora renunciar à administração fiduciária do Fundo, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas.

**I.2.** Nas hipóteses elencadas no item I acima, a Gestora fará jus, na data da sua efetiva destituição ou renúncia ou descredenciamento, ao recebimento 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.

**I.3.** No caso de renúncia da Administradora, esta continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

**II.** Na hipótese de renúncia ou descredenciamento da Administradora ou da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia de Cotistas, a ser realizada em até 15 (quinze) dias, para deliberar sobre a substituição do Prestador de Serviço Essencial.

**II.1.** É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas e efetivamente subscritas da Classe, a convocação da Assembleia de Cotistas prevista no caput, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**II.2.** No caso de renúncia dos Prestadores de Serviços Essenciais, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de renúncia, sendo que: **(a)** No caso de renúncia exclusiva da Gestora, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia de Cotistas nos termos previstos nesta seção. A Administradora deverá indicar um substituto para a Gestora e, enquanto um novo gestor não for indicado e aprovado pelos Cotistas, a Administradora poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas as atividades atribuídas originalmente à Gestora; **(b)** a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a transferência dos direitos reais referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos do Fundo, da ata da Assembleia de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

**II.3.** Aplica-se o disposto no item acima, mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

**II.4.** No caso de descredenciamento do Prestador de Serviço Essencial, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de Cotistas de que trata o item II acima.

**II.5.** Caso o Prestador de Serviço Essencial descredenciado não seja substituído pela Assembleia de Cotistas prevista no item II acima, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

**II.6.** Nas hipóteses aqui previstas, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

**II.7.** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

**III.** Enquanto uma nova gestora não for aprovada pelos Cotistas: **(a)** nenhuma aquisição ou alienação de Ativos poderá ser realizada pelo Fundo (exceto no caso da alienação de Ativos-Alvo, Ativos Financeiros Imobiliários e Ativos de Renda Fixa para pagamento de despesas e encargos da Classe previstos neste Regulamento), observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo Fundo ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério da Administradora; e **(b)** a Administradora poderá assumir temporariamente o exercício das funções de gestão da Carteira da Classe ou a Administradora poderá contratar um gestor para executar parte das tarefas atribuídas em relação aos ativos que compõem o portfólio do Fundo.

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

**V.** Caso a Assembleia de Cotistas referida nesta seção aprove a substituição do Prestador de Serviço Essencial, mas não nomeie um prestador de serviço habilitado para substituí-lo, a Administradora deverá convocar uma nova Assembleia de Cotistas para nomear o substituto do Prestador de Serviço Essencial.

**V.1.** Se (a) a Assembleia de Cotistas prevista acima, não aprovar a substituição do Prestador de Serviço Essencial, inclusive por falta de quórum, considerando-se as 2 (duas) convocações; ou (b) tiver decorrido o prazo estabelecido no item II.2., acima, sem que o prestador de serviço substituto tenha efetivamente assumido as funções do Prestador de Serviço Essencial substituído, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até que a liquidação seja concluída e a Administradora, até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

**VI.** Se a Assembleia de Cotistas não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**VII.** O Prestador de Serviço Essencial substituído deverá, sem qualquer custo adicional para a Classe, **(a)** colocar à disposição do seu substituto, em até 15 (quinze) dias a contar da data da efetiva substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo e a Classe, incluindo aqueles previstos no artigo 130 da Parte Geral da Resolução CVM nº 175, de forma que o prestador de serviço substituto possa cumprir os deveres e obrigações do Prestador de Serviço Essencial sem solução de continuidade; e **(b)** prestar qualquer esclarecimento sobre a administração fiduciária ou a gestão do Fundo, conforme o caso, que razoavelmente lhe venha a ser solicitado pelo prestador de serviço que vier a substituí-lo.

**VI.** Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável ao Fundo, no caso de decretação de regime de administração especial temporária (RAET), intervenção, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência do Prestador de Serviço Essencial, o administrador temporário, o interventor ou o liquidante, conforme o caso, assumirá as suas funções, podendo convocar a Assembleia de Cotistas para deliberar sobre **(a)** a substituição do Prestador de Serviço Essencial; ou **(b)** a liquidação da Classe. A partir de pedido fundamentado do administrador temporário, do interventor ou do liquidante, conforme o caso, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso.

**X.** As disposições relativas à substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais aplicam-se, no que couberem, à substituição dos Demais Prestadores de Serviços.

## **J. Conflito de Interesses**

**I.** A Administradora e a Gestora declaram que, na data deste Regulamento, não se encontram em situação de conflito de interesses, bem como manifestam sua independência nas atividades descritas neste Regulamento. Na eventualidade de se verificar qualquer hipótese de potencial conflito de interesses envolvendo a Administradora e a Gestora, em relação ao exercício de suas respectivas atividades, a Administradora e/ou a Gestora, conforme o caso, deverão convocar Assembleia de Cotistas para que os Cotistas analisem as hipóteses de conflito de interesses e aprovem ou rejeitem operações que envolvam referido conflito.

**II.** O Cotista que se encontre em uma situação que o coloque, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses, de qualquer natureza, deverá: (i) informar a referida situação à Administradora, a qual informará essa mesma situação aos demais Cotistas, conforme o caso; e (ii) abster-se de participar das discussões, salvo se detiver informações que desabonem o investimento, assim como de votar, conforme o caso, nas Assembleias de Cotistas realizadas para a resolução do conflito de interesses em questão.

## K. Liquidação e Encerramento

- I. Liquidação Antecipada.** Após 90 (noventa) dias do início de atividades, caso a Classe mantenha, a qualquer tempo, Patrimônio Líquido diário inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos, ela deverá ser imediatamente liquidada ou incorporada a outra classe de cotas pela Administradora.
- II. Liquidação por Deliberação da Assembleia Especial de Cotistas.** Na hipótese de liquidação desta Classe por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, a Administradora deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas no prazo eventualmente definido na Assembleia Especial de Cotistas, a qual deliberará, no mínimo, sobre **(i)** o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais no qual deve constar uma estimativa acerca da forma e cronograma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas; e **(ii)** o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia Especial de Cotistas. O procedimento de entrega de bens e direitos integrantes da carteira da Classe aos Cotistas, no âmbito da liquidação da Classe, ocorrerão fora do ambiente administrado pela Balcão B3.
- III. Encerramento.** Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento desta Classe, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, contados **(i)** da ata da Assembleia Especial de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e **(ii)** do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas.

## L. Comunicações

- I.** A divulgação de informações sobre o Fundo, sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas do Fundo e da Classe, conforme o caso.
- II.** Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico entre a Administradora, o(s) distribuidor(es), a Gestora e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleias de Cotistas, recebimento de votos em Assembleias de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe, 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: <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html>.

## M. Fatores de risco da Classe

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos a Classe, conforme descritos no informe anual da Classe, nos termos do suplemento K, da Resolução CVM 175, bem como os prospectos das respectivas ofertas públicas de Cotas da Classe. 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.



## Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 492E7E4D-D49B-47F1-BBDF-A5166BA9CF5C

Status: Concluído

Assunto: Complete com o Docusign: FII Valora Pré Feeder - IPC e Aprovação da Oferta - 03.11.25 cln(54217...

Envelope fonte:

Documentar páginas: 38

Assinaturas: 3

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Lais Tiemi Takada

Assinatura guiada: Ativado

AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3064 - 11°

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

ANDAR

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

SP, SP 01451-000

lais.takada@madronafialho.com.br

Endereço IP: 179.191.89.42

## Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Lais Tiemi Takada

Local: DocuSign

03/11/2025 13:12:42

lais.takada@madronafialho.com.br

## Eventos do signatário

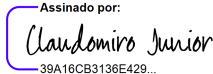
Claudioiro Junior

claudioiro.junior@xpi.com.br

Procurador

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

## Assinatura

Assinado por:  
  
39A16CB3136E429...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 24.239.168.208

## Registro de hora e data

Enviado: 03/11/2025 13:15:54

Reenviado: 03/11/2025 14:06:28

Reenviado: 03/11/2025 14:22:51

Reenviado: 03/11/2025 15:10:06

Visualizado: 03/11/2025 15:12:08

Assinado: 03/11/2025 15:12:15

### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 03/11/2025 15:12:08

ID: 2e1d0afd-2664-43a7-90f2-326211d44a2f

Fernanda Fernandez

fernanda.fernandez@xpi.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinado por:  
  
62EEE8285F834D6...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 162.10.244.90

Enviado: 03/11/2025 13:15:53

Reenviado: 03/11/2025 14:06:28

Visualizado: 03/11/2025 14:07:31

Assinado: 03/11/2025 14:07:42

### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 06/08/2025 06:11:59

ID: 6b5a0347-f3e5-4375-abc2-56c57326bfb4

Victor Lima

victor.lima@valorainvest.com.br

Valora

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:  
  
5DD88CCE3CD489...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP:

2804:7f0:bf01:a8c1:83e5:ef2:1b32:1a87

Assinado com o uso do celular

Enviado: 03/11/2025 13:54:03

Visualizado: 03/11/2025 14:02:03

Assinado: 03/11/2025 14:02:12

### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 18/07/2023 16:40:09

ID: a880fbcb-0c52-4372-bddf-18d2cd028a24

## Eventos do signatário presencial

## Assinatura

## Registro de hora e data

## Eventos de entrega do editor

## Status

## Registro de hora e data

## Evento de entrega do agente

## Status

## Registro de hora e data

## Eventos de entrega intermediários

## Status

## Registro de hora e data

<b>Eventos de entrega certificados</b>	<b>Status</b>	<b>Registro de hora e data</b>
--	---------------	--------------------------------

<b>Eventos de cópia</b>	<b>Status</b>	<b>Registro de hora e data</b>
-------------------------	---------------	--------------------------------

<b>Eventos com testemunhas</b>	<b>Assinatura</b>	<b>Registro de hora e data</b>
--------------------------------	-------------------	--------------------------------

<b>Eventos do tabelião</b>	<b>Assinatura</b>	<b>Registro de hora e data</b>
----------------------------	-------------------	--------------------------------

<b>Eventos de resumo do envelope</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
--------------------------------------	---------------	-----------------------------

Envelope enviado	Com hash/criptografado	03/11/2025 13:15:54
Envelope atualizado	Segurança verificada	03/11/2025 13:54:02
Envelope atualizado	Segurança verificada	03/11/2025 13:54:03
Envelope atualizado	Segurança verificada	03/11/2025 13:54:05
Envelope atualizado	Segurança verificada	03/11/2025 15:10:05
Envelope atualizado	Segurança verificada	03/11/2025 15:10:05
Entrega certificada	Segurança verificada	03/11/2025 14:02:03
Assinatura concluída	Segurança verificada	03/11/2025 14:02:12
Concluído	Segurança verificada	03/11/2025 15:12:15

<b>Eventos de pagamento</b>	<b>Status</b>	<b>Carimbo de data/hora</b>
-----------------------------	---------------	-----------------------------

<b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico</b>
---

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [clarissa.machado@madronalaw.com.br](mailto:clarissa.machado@madronalaw.com.br)

**To advise MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [clarissa.machado@madronalaw.com.br](mailto:clarissa.machado@madronalaw.com.br) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [clarissa.machado@madronalaw.com.br](mailto:clarissa.machado@madronalaw.com.br) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [clarissa.machado@madronalaw.com.br](mailto:clarissa.machado@madronalaw.com.br) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with MADRONA SOCIEDADE DE ADVOGADOS.