Docusign Envelope ID: 00E516E1-3CD8-4F8A-BBD2-8530E0FE1F0D

securities services

Categoria / Tipo:
FII

REGULAMENTO DO HIRE RESIDENCIAL II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO			
Prazo de Duração:	**Classes:**	**Condomínio:**	**Término | Exercício Social:**
08 anos contados da data da primeira integralização de cotas da Classe Única ("Cotas" e "Data da Primeira Integralização de Cotas", respectivamente)	Classe única	Fechado	Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro

A. PRESTADORES DE SERVIÇO

Prestadores de Serviço Essenciais

Administradora	Gestora
XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A., com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, n.º 153, 5º e 8º andares, Leblon, CEP 22440-033 **Ato Declaratório**: 10.460, de 26 de junho de 2009 **CNPJ**: 02.332.886/0001-04	**HIRE GESTÃO DE RECURSOS LTDA**., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Campos Bicudo, n.º 98, 6º andar, conjuntos 61 e 62, parte, Jardim Europa, CEP 04536-010 **Ato Declaratório**: 22.788, de 02 de dezembro de 2024 **CNPJ**: 53.942.885/0001-04

Outros

Escriturador

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Avenida das Américas, n.º 3.434, Bloco 07, Sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP: 22.640-102

Atos Declaratórios: 11.484 e 11.485, ambos de 27 de dezembro de 2010

CNPJ: 36.113.876/0001-34

Custódia	Distribuição
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na Avenida das Américas, n.º 3.434, Bloco 07, Sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22640-102 **Atos Declaratórios**: 11.484 e 11.485, ambos de 27 de dezembro de 2010	**XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, n.º 153, 5º e 8º andares, Leblon, CEP 22440-033 **Ato Declaratório**: 10.460, de 26 de junho de 2009 **CNPJ**: 02.332.886/0001-04

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: 00E516E1-3CD8-4F8A-BBD2-8530E0FE1F0D

CNPJ: 36.113.876/0001-34	

B. RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

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

C. SUPERVISÃO E GERENCIAMENTO DE RISCOS

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

II. Especificamente em relação ao risco de liquidez, o gerenciamento é realizado pela Gestora e supervisionado pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável, mediante a apuração do valor total dos ativos passíveis de liquidação financeira em um determinado prazo, ponderado pelas regras de resgate e pela composição da carteira do Fundo, atribuindo-se probabilidades para a negociação desses ativos nas condições de mercado vigentes.

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

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

D. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

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

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

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

E. ENCARGOS DO FUNDO

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

Docusign Envelope ID: 00E516E1-3CD8-4F8A-BBD2-8530E0FE1F0D

(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 Única;

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

(iii) despesas com correspondências de interesse do Fundo ou da Classe Única, inclusive comunicações aos Cotistas;

(iv) honorários e despesas do Auditor Independente;

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

(vi) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;

(vii) honorários de advogado e custas e despesas processuais correlatas que sejam incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo ou da Classe Única, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

(viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;

(ix) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;

(x) despesas com a realização de Assembleia de Cotistas;

(xi) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe Única;

(xii) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;

(xiii) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;

(xiv) despesas inerentes à distribuição primária de Cotas e despesas inerentes à admissão das Cotas a negociação em mercado organizado, conforme aplicável;

(xv) a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão;

(xvi) montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, na Taxa de Performance ou na Taxa de Gestão, observado o disposto no art. 99 da Resolução CVM 175;

(xvii) Taxa Máxima de Distribuição;

(xviii) honorários e despesas relacionados aos serviços de consultoria especializada (consultoria imobiliária), empresa especializada e formação de mercado, se houver, de que trata o art. 27, incisos II a IV, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

(xix) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe Única, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;

(xx) despesas decorrentes da contratação de agência de classificação de risco de crédito;

(xxi) a Taxa de Performance;

(xxii) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas a compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio da Classe Única;

Av. Ataulfo de Paiva n.º 153 | 5º e 8º andares | Leblon | Rio de Janeiro | CEP 22440-033
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: 00E516E1-3CD8-4F8A-BBD2-8530E0FE1F0D

(xxiii) Taxa Máxima de Custódia;

(xxiv) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos das disposições regulatórias aplicáveis;

(xxv) gastos necessários à manutenção, à conservação e a reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única; e

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

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

III. Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo correm por conta do Administrador ou do Gestor, conforme o caso (em conjunto, "Prestadores de Serviço Essencial") que a tiver contratado, inclusive a remuneração dos demais prestadores de serviços e eventual remuneração dos membros do conselho ou comitê do Fundo, quando constituídos por iniciativa de Prestador de Serviço Essencial.

F. ASSEMBLEIA DE COTISTAS

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

(i) as demonstrações contábeis em, no mínimo, 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas, contendo relatório do Auditor Independente;

(ii) a substituição de Prestador de Serviço Essencial;

(iii) a emissão de novas Cotas, observado o Capital Autorizado;

(iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo e/ou da Classe Única;

(v) a alteração deste Regulamento, ressalvado o disposto no art. 52 da Resolução CVM 175;

(vi) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo;

(vii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única;

(viii) a amortização de Cotas;

(ix) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, conforme aplicável;

(x) eleição e destituição de até 1 (um) representante dos Cotistas, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe Única, 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;

(xi) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses entre a Classe Única e a Administradora ou a Gestora;

(xii) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão e à Taxa de Performance; e

Av. Ataulfo de Paiva n.º 153 | 5º e 8º andares | Leblon | Rio de Janeiro | CEP 22440-033
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: 00E516E1-3CD8-4F8A-BBD2-8530E0FE1F0D

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

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

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

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

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

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

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

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

IV.2. A deliberação relativa exclusivamente à eleição do Representante dos cotistas depende da aprovação da maioria dos cotistas presentes e que representem, no mínimo, **(i)** 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe Única tiver mais de 100 (cem) cotistas; **(ii)** 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe Única tiver até 100 (cem) cotistas.

IV.3. As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos subitens (ii), (iv), (v), (ix), (xi) e (xii) do item I (Competência Privativa) acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem, com base no número de cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, **(i)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe Única tiver mais de 100 (cem) cotistas, ou **(ii)** metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe Única tiver até 100 (cem) cotistas.

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

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

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

V.1. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: **(i)** o prestador de serviço, essencial ou não; **(ii)** os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; **(iii)** as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios,

Docusign Envelope ID: 00E516E1-3CD8-4F8A-BBD2-8530E0FE1F0D

diretores e empregados; **(iv)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à Classe Única; e **(v)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

V.2. A vedação prevista no item V.1 não se aplica quando: **(i)** os únicos Cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo, na Classe Única ou na respectiva Subclasse (se houver), as pessoas mencionadas no item V.1; ou **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, da Classe Única ou da mesma Subclasse (se houver), conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

V.3. Nas deliberações realizadas por meio consulta formal, a ausência de resposta do Cotista será considerada como abstenção na deliberação objeto da Assembleia de Cotistas.

G. FATORES DE RISCO GERAIS

I. AS APLICAÇÕES NO FUNDO E NA CLASSE ÚNICA NÃO CONTAM COM GARANTIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, DO CUSTODIANTE, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO E/OU DO FUNDO GARANTIDOR CRÉDITO (FGC).

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

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

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

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

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

VII. O Fundo e a Classe Única podem estar sujeitos a potenciais conflitos de interesse em razão da aquisição de ativos financeiros **(i)** emitidos pela Gestora e/ou empresas do seu grupo econômico; e/ou **(ii)** cuja estruturação, distribuição, intermediação e/ou negociação seja realizada por instituição intermediária integrante do mesmo grupo econômico da Gestora, conforme previsto na Política de Investimento da Classe Única, no **Anexo I** deste Regulamento.

VIII. O Fundo pode estar sujeito a potenciais conflitos de interesse em razão da aquisição de Ativos originados e/ou estruturados pela Gestora e/ou empresas do seu grupo econômico.

IX. Os fatores de risco e principais pontos de atenção do Fundo e da Classe Única encontram-se detalhados no Anexo I deste Regulamento.

H. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

Av. Ataulfo de Paiva n.º 153 | 5º e 8º andares | Leblon | Rio de Janeiro | CEP 22440-033
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: 00E516E1-3CD8-4F8A-BBD2-8530E0FE1F0D

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

II. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, salvo se disposto de forma diversa no **Anexo I** deste Regulamento. Caso a Classe Única 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 n.º 9.779/99.

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

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

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

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

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

I. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

I. Serviço de Atendimento ao Cotista

Os Cotistas poderão solicitar o esclarecimento de quaisquer dúvidas sobre o Fundo e a Classe Única ou enviar reclamações, conforme o caso, por meio do Serviço de Atendimento ao Cotista: adm.fundos.estruturados@xpi.com.br.

II. Foro para solução de conflitos

Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

III. Política de voto da Gestora

O Fundo exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos parâmetros e regras constantes da política de voto da Gestora, disponibilizada no site da Gestora.

IV. Anexos

O **Anexo I** deste Regulamento constituirá parte integrante e inseparável deste Regulamento e obrigará integralmente os prestadores de serviço e os Cotistas da Classe Única. Em caso de qualquer conflito ou

Docusign Envelope ID: 00E516E1-3CD8-4F8A-BBD2-8530E0FE1F0D

controvérsia em relação às disposições desta parte geral do Regulamento e de seu **Anexo I**, deverão prevalecer as disposições do **Anexo I** deste Regulamento.

* * * * *

Docusign Envelope ID: 00E516E1-3CD8-4F8A-BBD2-8530E0FE1F0D

Anexo I		
Classe Única do Hire Residencial II Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada		
Público-alvo: Investidores Qualificados	**Condomínio:** Fechado	**Prazo:** 08 (oito) anos contados da Data da Primeira Integralização de Cotas, admitida a prorrogação por mais 02 (dois) anos, desde que aprovada em Assembleia Geral de Cotistas
Responsabilidade dos Cotistas: Limitada	**Subclasses:** As Cotas não são divididas em subclasses	**Término | Exercício Social:** Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro

A. Objetivo e Política de Investimento da Classe Única

I. Objetivo: A Classe Única tem por objetivo a obtenção de rendimentos, ganho de capital e proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, em Empreendimentos Imobiliários, por meio da aquisição de quaisquer direitos reais, ou dos títulos, valores mobiliários e outros ativos previstos no art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 ("Ativos Imobiliários").

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

II.1. A Classe Única poderá constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do seu patrimônio, desde que para garantir obrigações assumidas pela Classe Única.

III. Política de Investimento: A Classe Única realizará investimentos nos Ativos Imobiliários mediante o investimento direto ou indireto, respeitando a Política de Investimento da Classe Única, em: **(i)** bens imóveis cuja aquisição venha a ser efetuada pela Classe Única para investimento em empreendimentos imobiliários de natureza residencial, preferencialmente na região metropolitana de São Paulo, Estado de São Paulo ("Empreendimentos Imobiliários"), incluindo **(a)** a aquisição de imóveis, para posterior alienação ou ainda a aquisição de direitos reais a eles relativos; **(b)** a incorporação e construção de imóveis, por meio de Sociedades de Propósito Específico ("Sociedades Investidas"), para posterior alienação ou ainda a aquisição de direitos reais a eles relativos; **(c)** a aquisição de terrenos direta e/ou indiretamente pela Classe Única, inclusive por meio de Sociedades Investidas, para posterior permuta, física ou "financeira", por unidades residenciais de incorporações imobiliárias; **(d)** a aquisição de imóveis antigos para retrofit e posterior venda; ou ainda **(e)** aquisição de unidades ou promessa de unidades com deságio para posterior venda; **(ii)** quotas ou ações de emissão, respectivamente, de sociedades ou companhias que tenham por objetivo o investimento, direto ou indireto, em imóveis destinados ao desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários; **(iii)** quaisquer direitos reais sobre os Ativos Imobiliários, preferencialmente localizados na região metropolitana de São Paulo, Estado de São Paulo; **(iv)** Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), cujo lastro seja créditos imobiliários destinados e/ou relacionados a imóveis localizados na capital do Estado de São Paulo; **(v)** Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); e **(vi)** Letras Hipotecárias ("LH"). Os Empreendimentos Imobiliários poderão contemplar, de forma residual, atividades comerciais, que não afetem a sua natureza residencial, incluindo fachada ativa e unidades não residenciais.

IV. A parcela remanescente dos recursos integrantes do patrimônio líquido da Classe Única que, temporária ou permanentemente, não estiver aplicada nos Ativos Imobiliários deverá ser aplicada em ativos de renda fixa, tais

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: 00E516E1-3CD8-4F8A-BBD2-8530E0FE1F0D

como **(i)** título de emissão do Tesouro Nacional e/ou operações compromissadas com títulos de emissão do Tesouro Nacional; **(ii)** cotas de emissão de fundos de investimento de renda fixa ou fundos de investimento em cotas de fundo de investimento em renda fixa ou de fundo de investimento referenciado à Taxa DI, com liquidez diária, **(iii)** certificados de depósito bancário emitidos por instituições financeiras de primeira linha ("Outros Ativos").

V. A Classe Única buscará aplicar seus recursos em Ativos Imobiliários relacionados preponderantemente ao segmento imobiliário residencial, conforme descrito no item III acima.

VI. Nos termos previstos na Lei n.º 8.668/93, a Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos da Classe Única, que não se comunicam com o patrimônio da Administradora, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento e/ou nas determinações da Assembleia de Cotistas.

VII. Ressalvadas as matérias de competência privativa da Assembleia de Cotistas ou de outra forma atribuídas a outros prestadores de serviço, nos termos deste Regulamento e das disposições regulatórias aplicáveis, caberá à Gestora recomendar à Administradora sobre os investimentos e desinvestimentos a serem realizados pela Classe Única em Ativos Imobiliários e demais ativos elegíveis à composição de sua carteira, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar tais ativos, em nome da Classe Única, em observância à Política de Investimentos da Classe Única.

VIII. É permitido, em qualquer hipótese, à Classe Única prestar fiança, aval, aceite ou qualquer forma de coobrigação, em nome da Classe Única, relativamente a operações relacionadas à sua carteira de ativos.

IX. A Classe Única poderá comprometer o capital subscrito pelos Cotistas para investimentos nos Ativos Imobiliários ("Capital Comprometido"), durante o prazo de 3 (três) anos contados da Data de Início do Fundo ("Período de Investimento").

IX.1. A partir do 1º (primeiro) Dia Útil seguinte ao término do Período de Investimento, iniciar-se-á o período de desinvestimento, no qual se interromperá a escolha de novos ativos para investimento pela Classe Única, passando apenas a **(i)** cumprir com obrigações assumidas pela Classe Única, em relação aos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, antes do término do Período de Investimento, mas cujos desembolsos não tenham sido totalmente efetuados até o encerramento do Período de Investimento ou cujos desembolsos não tenham sido efetuados até o encerramento do Período de Investimento em razão de não atenderem a condição específica que venha a ser atendida após o encerramento do Período de Investimento; e **(ii)** desinvestir dos Ativos Imobiliários à medida que os mesmos ficarem prontos, observado o item IX.2. abaixo ("Período de Desinvestimento");

IX.2. Findo o Período de Investimento, ainda poderão ser realizadas Chamadas de Capital, se ainda houver capital subscrito e não integralizado e até o limite do Capital Comprometido e sem necessidade de obtenção de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas, desde que essas chamadas de capital tenham por objeto o pagamento de obrigações assumidas pelo Fundo antes do término do Período de Investimento que **(i)** não tenham sido totalmente efetuados até o encerramento do Período de Investimento; ou **(ii)** não tenham sido efetuados até o encerramento do Período de Investimento em razão de não atenderem a condição específica que venha a ser atendida após o encerramento do Período de Investimento.

X. A Classe Única não pode realizar operações com derivativos.

B. Cotas

I. O patrimônio inicial da Classe Única será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas. A Classe Única é fechada e não se divide em subclasses.

Docusign Envelope ID: 00E516E1-3CD8-4F8A-BBD2-8530E0FE1F0D

I.1. No âmbito da primeira emissão de Cotas, serão emitidas até 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) Cotas, com valor de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota, totalizando até R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais).

I.2. Caso a Gestora entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento da Classe Única, poderão ser realizadas novas emissões de Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões) ("Capital Autorizado"), sendo assegurado aos Cotistas da Classe Única o direito de preferência na subscrição de novas Cotas na proporção de suas respectivas participações, observados os prazos e procedimentos do Escriturador.

I.2.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas por deliberação da Gestora, nos termos do item I.2 acima, 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 os laudos de avaliação dos ativos integrantes da carteira da Classe Única, ou o valor de mercado das Cotas, caso a Classe Única esteja listada em mercado de bolsa, bem como as perspectivas de rentabilidade do Fundo, observada a possibilidade de aplicação de descontos ou acréscimos.

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

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

II. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, exceto por empreendedor, incorporador, construtor ou loteador do solo, os quais somente poderão adquirir Cotas até o limite de 25% (vinte e cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe Única.

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

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

V. Ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a pagar o valor estabelecido em cada Chamada de Capital, de acordo com as instruções da Administradora, orientada pela Gestora, e o disposto no boletim de subscrição ou documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, e do "*Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Cotas e Outras Avenças",* firmado com cada Cotista no ato da subscrição de suas Cotas ("Compromisso de Investimento").

Docusign Envelope ID: 00E516E1-3CD8-4F8A-BBD2-8530E0FE1F0D

VI. No caso de inadimplemento no pagamento dos valores estabelecidos na Chamada de Capital, a Administradora notificará o Cotista Inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 7 (sete) dias corridos. Caso o Cotista Inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 7 (sete) dias corridos a partir da notificação descrita acima, a Administradora poderá tomar quaisquer das seguintes providências: **(i)** iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos de **(a)** juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, **(b)** atualização sobre a variação anual do IPCA, calculada *pro rata temporis*, **(c)** multa diária de 1% (um por cento) sobre o valor inadimplido, limitada ao valor de 20% (vinte por cento), e **(d)** dos custos de tal cobrança; sendo todas as penalidades e encargos moratórios cobrados a partir da data do inadimplemento; **(ii)** deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições devidas a esse Cotista Inadimplente pelo Fundo e/ou pela Classe Única, desde a data em que a Chamada de Capital deveria ter sido paga até a data em que ocorrer o pagamento integral, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução e o descumprimento perdure por mais de 30 (trinta) dias contados da data em que o respectivo pagamento deveria ter sido realizado, alienar a totalidade das Cotas (subscritas e integralizadas, se houver) detidas pelo Cotista Inadimplente aos demais Cotistas ou a qualquer terceiro, a valor patrimonial ou com deságio de 30% (trinta por cento) sobre o valor patrimonial das Cotas integralizadas, com base no patrimônio líquido da Classe Única na data da alienação, a fim de obter recursos para pagamento dos valores devidos à Classe Única, e que os recursos obtidos com a respectiva alienação poderão ser deduzidos dos prejuízos e despesas descritos neste item.

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

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

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

X. Sem prejuízo do disposto acima, a Administradora e/ou a Gestora poderão conceder um prazo adicional aos Cotistas, sempre de forma igualitária em relação a todos os Cotistas, em relação a uma determinada Chamada de Capital, para a realização do pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.

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

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

Docusign Envelope ID: 00E516E1-3CD8-4F8A-BBD2-8530E0FE1F0D

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

XIV. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

XV. A Administradora e a Gestora, ficam, nos termos deste **Anexo I** do Regulamento, autorizadas a alterar o mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, após a integralização da totalidade das Cotas.

C. Distribuição de Rendimentos

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

II. Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) Dia corrido do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe Única, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

III. Farão jus aos rendimentos de que trata o item II acima: **(i)** para as Cotas que estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento; e, **(ii)** para as Cotas que estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, os Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas no último Dia Útil do mês em que ocorrer a apuração do rendimento.

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

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

VI. Entende-se por "Dia Útil" qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais e aqueles sem expediente na B3.

D. Taxas e outros Encargos

Taxa de Administração	Taxa de Gestão
0,15% a.a. (quinze centésimos por cento ao ano)	2,00% a.a. (dois por cento ao ano)

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: 00E516E1-3CD8-4F8A-BBD2-8530E0FE1F0D

Independentemente dos percentuais acima indicados, a Administradora sempre fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), ainda que a Taxa de Administração calculada nos termos desta seção não alcance tal valor. O valor mínimo mensal será atualizado anualmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE, a partir da Data da Primeira Integralização de Cotas. Adicionalmente à Taxa de Administração acima prevista, no mês subsequente à primeira de integralização de Cotas, a Administradora receberá o valor de R$ 10.000,00 (vinte mil reais).	Independentemente dos percentuais acima indicados, a Gestora sempre fará jus a uma remuneração máxima mensal de 2% (dois por cento) ao ano, calculado sobre o capital integralizado da Classe Única, observado o valor mínimo mensal de R$ 10.000,00 (dez mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir da Data da Primeira Integralização de Cotas, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

Taxa de Performance

20% da distribuições que excederem o capital integralizado no fundo corrigido pelo Benchmark, conforme descrito no item **IV.3** ("Taxa de Performance").

Benchmark: 100% (cem por cento) da variação do IPCA+ spread de 6% (seis por cento) ao ano.

I. Na hipótese de destituição e/ou substituição sem justa causa da Gestora, este fará jus à Taxa de Performance Pro Rata, que será equivalente ao maior valor entre: (i) a proporção da Taxa de Performance que lhe seria devida nos termos deste Regulamento, caso a Classe fosse liquidada com todos os seus ativos alienados pelos seus respectivos preços justos de mercado, todos os passivos integralmente pagos e o caixa resultante integralmente pago aos Cotistas, apurado no dia útil imediatamente anterior à data de destituição ou substituição; ou (ii) 3% (três por cento) do Capital Comprometido pelos cotistas até a data de destituição e/ou substituição da Gestora ("Taxa de Performance Pro Rata").

II. Para fins do cálculo da Taxa de Performance Pro Rata, conforme destacado no item (i) da cláusula acima, deverá ser utilizada para cálculo dos preços justos de mercado a última avaliação dos ativos com data base no último dia útil anterior à data da destituição ou substituição da Gestora sem justa causa, considerando o valor líquido que seria recebido pela Classe em eventual alienação dos seus ativos. Caso não tenha sido realizada nenhuma avaliação dos Ativos Imobiliários nos últimos 6 (seis) meses poderá ser contratado às expensas do fundo um laudo de avaliação dos Ativos Imobiliários a ser elaborado por uma das seguintes empresas: Jones Lang Lasalle, CB Richard Ellis, Cushman and Wakefield, Colliers Brasil ou Biswanger.

III. A Taxa de Performance Pro Rata deverá ser paga à Gestora destituída ou substituída sem justa causa em até 90 (noventa) dias contados da destituição ou substituição, independentemente de qualquer performance e avaliação futura dos investimentos. Este montante deverá ser considerado despesa para a Classe e pago, parcial ou integralmente, na medida em que a Classe apresentar disponibilidades, respeitado um prazo máximo de 90 (noventa) dias acima referido, não sendo em hipótese alguma passível de cancelamento.

IV. Na hipótese de a Classe não possuir disponibilidades financeiras para o pagamento da Taxa de Performance Pro Rata, este valor será corrigido pelo Benchmark.

IV. Na hipótese de a Assembleia Geral decidir pela redução de qualquer remuneração devida à Gestora, esta poderá renunciar à gestão da carteira da Classe, com aviso prévio de 30 (trinta) dias, sem que seja necessária a

Av. Ataulfo de Paiva n.º 153 | 5º e 8º andares | Leblon | Rio de Janeiro | CEP 22440-033
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: 00E516E1-3CD8-4F8A-BBD2-8530E0FE1F0D

observância de qualquer norma adicional quanto à sua substituição, sendo que tal renúncia será considerada uma destituição sem justa causa e será devida à Gestora a Taxa de Performance Pro Rata.

V. Será considerada "justa causa" da Gestora para os fins deste Regulamento: (i) comprovada culpa grave, má-fé, fraude ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações da Gestora nos termos deste Regulamento, conforme decisão, com trânsito em julgado, proferida pelo Poder Judiciário ou por tribunal arbitral competente; (ii) comprovada violação material de suas obrigações nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, conforme decisão do Colegiado da CVM, confirmada por decisão judicial transitada em julgado; ou (iii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.

Taxa Máxima de Distribuição:	**Taxa Máxima de Custódia**
Tendo em vista que a Classe Única tem natureza de classe fechada, a taxa de distribuição e outras despesas com a distribuição de Cotas estarão descritas nos documentos da oferta de cada emissão, conforme aplicável.	0,06% a.a. (seis centésimos por cento ao ano) sobre o valor do patrimônio líquido da Classe Única, respeitado o mínimo mensal de R$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais). A Taxa Máxima de Custódia está incluída na Taxa de Administração, de modo que os valores devidos pela Classe à título desta Taxa Máxima de Custódia serão deduzidos daqueles devidos pela Classe à título de Taxa de Administração, e pagos diretamente ao Custodiante.

Taxa de Escrituração:
Enquanto houver até 250 Cotistas, R$ 2.000,00 (dois mil e quinhentos reais) ao mês.

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

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

FORMA DE CÁLCULO

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

II. A Taxa de Administração será calculada com base em um dos seguintes parâmetros: **(i)** sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe Única; ou **(ii)** o valor de mercado da Classe Única, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado cuja metodologia preveja

Av. Ataulfo de Paiva n.º 153 | 5º e 8º andares | Leblon | Rio de Janeiro | CEP 22440-033
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: 00E516E1-3CD8-4F8A-BBD2-8530E0FE1F0D

critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas, como, por exemplo, o "Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários – IFIX".

IV. A Taxa de Performance será calculada e provisionada a cada distribuição de resultados e/ou a cada amortização de quotas mês (em cada caso um "Período de Apuração"), devendo ser paga, no mínimo semestralmente e desde que os Cotistas tenham recebido o retorno da totalidade do capital por eles investidos no Fundo, atualizado pelo *Benchmark*.

IV.1. Caso ocorra evento de amortização durante o Período de Apuração, a Taxa de Performance será apropriada de forma proporcional.

IV.2. Sem prejuízo do disposto acima, fica estabelecido que o pagamento e liquidação dos valores devidos a título de Taxa de Performance será realizado até o 5º (quinto) dia útil do mês imediatamente subsequente ao término de cada Período de Apuração.

IV.3. A Taxa de Performance somente será devida se o valor da Cota ao final de cada Período de Apuração, conforme cada aplicação realizada por cada Cotista, e será apurada da seguinte forma ("Cota Final"):

(i) Até que haja o retorno sobre 100% (cem por cento) do valor integralizado pelos Cotistas no Fundo, corrigido pelo *Benchmark* (índice IPCA, acrescido de 6% (seis por cento) ao ano), calculada de forma *pro rata temporis*, por meio de distribuição de rendimentos, de resultado e/ou amortização de Cotas, a Gestora não fará jus a Taxa de Performance;

(ii) Após o pagamento ou distribuição aos cotistas do valor integralizado pelos Cotistas no Fundo corrigido pelo *Benchmark*, na forma do item "(i)" acima, quaisquer montantes adicionais pagos aos Cotistas serão distribuídos da seguinte forma: **(a)** 80% (oitenta por cento) serão pagos aos Cotistas, a título de distribuição de rendimentos e/ou pagamento de amortização de Cotas; e **(b)** os 20% (vinte por cento) remanescentes serão pagos à Gestora a título de Taxa de Performance.

V. A Classe Única não possui taxas de ingresso ou saída.

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

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

E. Regras de Movimentação

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

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

F. Aplicação, Amortização e Resgate

Av. Ataulfo de Paiva n.º 153 | 5º e 8º andares | Leblon | Rio de Janeiro | CEP 22440-033
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: 00E516E1-3CD8-4F8A-BBD2-8530E0FE1F0D

I. Amortização:

A Classe Única poderá realizar amortização de Cotas por decisão da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido da Classe Única, 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 Única 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 Única e/ou do Fundo, nos termos da regulamentação vigente.

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

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

IV. Contratação de Empréstimos: A Gestora está autorizada a contrair empréstimos em nome da Classe Única 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 Única para garantir a continuidade de suas operações.

V. Liquidação compulsória: A liquidação compulsória deve ser realizada de forma equânime, simultânea e proporcional entre todos os Cotistas da mesma Classe Única. A Administradora poderá realizar a liquidação compulsória de Cotas, com a consequente liquidação antecipada da Classe Única e do Fundo, caso a Classe Única 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, considerando se tratar de classe única.

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

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

VI.2. O valor atribuído aos Ativos Imobiliários utilizados na integralização do valor das Cotas deverá ser aprovado em Assembleia de Cotistas, ficando dispensada a elaboração de laudo de avaliação, nos termos do art. 45 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação a ser elaborado por uma das empresas de avaliação aprovada pela Gestora, quais sejam: Jones Lang Lasalle; CB Richard Ellis; Cushman and Wakefield; Colliers Brasil; Biswanger; ou outra empresa de avaliação aprovada previamente pela Administradora e a Gestora ("Empresa de Avaliação").

VI.3. A integralização do valor das Cotas em Ativos Imobiliários deverá ser realizada no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data da realização da Assembleia de Cotistas por meio da qual seja aprovado o valor dos Ativos Imobiliários em questão.

VI. Regras para Utilização de Ativos Financeiros na Integralização e Resgate de Cotas

VI.1. É admitida a utilização de ativos financeiros na integralização do valor das Cotas e bens e direitos no pagamento do resgate de Cotas, observada a legislação, obrigações fiscais e a regulamentação em vigor para tal finalidade que ocorrerá fora do ambiente B3 e, ainda, observados os seguintes critérios: **(i)** os ativos

Av. Ataulfo de Paiva n.º 153 | 5º e 8º andares | Leblon | Rio de Janeiro | CEP 22440-033
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: 00E516E1-3CD8-4F8A-BBD2-8530E0FE1F0D

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

G. Responsabilidade dos Cotistas

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

H. Representante dos Cotistas

I. A Classe Única poderá ter 1 (um) representante dos Cotistas ("Representante dos Cotistas"), a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral, com prazo de mandato de 1 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe Única, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

I.1. Somente pode exercer a função de Representante dos Cotistas a pessoa natural ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

(i) ser Cotista;

(ii) não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora ou da Gestora, em sociedades por elas diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos Empreendimentos Imobiliários, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

(iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

(v) não estar em conflito de interesses com o Fundo e/ou a Classe Única; e

(vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

I.1. Compete ao Representante dos Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas da Classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

I.2. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

I.3. Sempre que a Assembleia de Cotistas for convocada para eleger o Representante dos Cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o candidato: **(a)** declaração de que atende os requisitos previstos no artigo 10, parágrafo único, da Resolução CVM 175; e **(b)** nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de Cotas que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco)

Docusign Envelope ID: 00E516E1-3CD8-4F8A-BBD2-8530E0FE1F0D

anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de Representante dos Cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175.

II. Compete ao Representante dos Cotistas exclusivamente:

(i) fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

(ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia de Cotistas relativas à emissão de novas Cotas – exceto se dentro do Capital Autorizado – e à transformação, incorporação, fusão ou cisão, parcial ou total, da Classe Única e/ou do Fundo;

(iii) denunciar à Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe Única, à Assembleia de Cotistas os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis à Classe Única;

(iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da Classe Única;

(v) examinar as demonstrações financeiras do Fundo e da Classe Única do exercício social e sobre elas opinar;

(vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo: **(a)** descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; **(b)** indicação da quantidade de Cotas detida pelo Representante dos Cotistas; **(c)** despesas incorridas no exercício de suas atividades; e **(d)** opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e da Classe Única e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

(vii) exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe Única; e

(viii) fornecer à Administradora em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175.

II.1. A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do Representante dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175.

II.2. O Representante dos Cotistas pode solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

II.3. Os pareceres e opiniões do Representante dos Cotistas deverão ser encaminhados à Administradora no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras da Classe Única e do Fundo, conforme o caso, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação exigida nos termos da regulamentação em vigor.

III. O Representante dos Cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais e Especiais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

III.1. Os pareceres e representações do Representante dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

I. Patrimônio Líquido Negativo da Classe Única

Docusign Envelope ID: 00E516E1-3CD8-4F8A-BBD2-8530E0FE1F0D

A Administradora verificará se o patrimônio líquido da Classe Única está negativo nos seguintes eventos: **(i)** eventos de inadimplemento em ativos de crédito que porventura a Classe Única tenha em carteira; e **(ii)** outros eventos que a Administradora identifique e que possam gerar impacto significativo no patrimônio líquido da Classe Única.

J. Liquidação e Encerramento

I. Liquidação Antecipada. São eventos de liquidação antecipada, independentemente de deliberação em Assembleia dos Cotistas: **(i)** caso a Classe Única, após 90 (noventa) dias do início de atividades, 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; e **(ii)** descredenciamento, destituição ou renúncia de Prestador de Serviços Essenciais caso, no prazo máximo de 90 (noventa) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia de Cotistas convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação ou incorporação da Classe Única. Ocorrendo um evento de liquidação antecipada, a Classe Única deverá ser imediatamente liquidada ou incorporada a outro fundo de investimento ou classe de cotas pela Administradora.

II. Liquidação por Deliberação da Assembleia de Cotistas. Na hipótese de liquidação da Classe Única por deliberação da Assembleia de Cotistas, a Administradora deve promover a divisão de seu patrimônio entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, no prazo eventualmente definido na Assembleia de Cotistas, a qual deliberará sobre **(i)** o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais no qual deve constar uma estimativa acerca da forma e cronograma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, que ocorrerá fora do ambiente de B3; e **(ii)** o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia de Cotistas.

III. Na hipótese de a Administradora encontrar dificuldades ou verificar a impossibilidade de fracionamento dos ativos da Carteira, eles serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição de referido condomínio, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar a Classe Única perante as autoridades competentes.

III.1. No caso de constituição do condomínio referido no item III acima, a Administradora deverá notificar os Cotistas para que elejam o administrador para o referido condomínio civil, na forma do artigo 1.323 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 ("Código Civil Brasileiro"), informando a proporção dos ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da Administradora perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente item, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

III.2. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos parágrafos acima, esta função será automaticamente atribuída ao titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

III.3. A Administradora e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados de um dos eventos referidos no item I acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à Administradora e ao Custodiante data, hora e local para que seja feita a entrega dos ativos aos Cotistas. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover a consignação dos ativos da Carteira na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: 00E516E1-3CD8-4F8A-BBD2-8530E0FE1F0D

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 da Classe Única e do Fundo, conforme aplicável, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas.

K. Comunicações

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

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

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

IV. As informações periódicas e eventuais da Classe Única serão disponibilizadas no site da Administradora, no endereço: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html.

L. Fatores de Risco da Classe Única

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

Av. Ataulfo de Paiva n.º 153 | 5º e 8º andares | Leblon | Rio de Janeiro | CEP 22440-033
SAC: 0800-77-20202 | Ouvidoria: 0800-722-3730

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]