

**TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 63.320.393/0001-30
("Fundo")**

CONSULTA FORMAL

A **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada para tanto, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1726, 19º andar, conj. 194, CEP: 04543-000, inscrita no CNPJ sob o nº 16.695.922/0001-09, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 18.897, de 07 de julho de 2021, na qualidade de instituição administradora do **TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 63.320.393/0001-30 ("Administradora" e "Fundo", respectivamente), nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), e do regulamento do Fundo ("Regulamento"), vem, por meio da presente, submeter aos senhores cotistas do Fundo ("Cotistas") consulta formal para deliberação sobre as matérias abaixo indicadas, sem necessidade de reunião de Cotistas, nos termos do artigo 76, §5º, da Resolução CVM 175 e do Regulamento ("Consulta Formal"), **a ser respondida por meio de sistema eletrônico de votação até o dia 23 de outubro de 2026, às 18h00.**

Matérias objeto da Consulta Formal:

- I. A alteração do Regulamento do Fundo e do Anexo da Classe Única, com seus Apêndices, para alterar a Remuneração Alvo das Cotas Mezanino A e das Cotas Mezanino B de 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI acrescida de spread de 6,0% a.a. (seis por cento ao ano) para 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI acrescida de spread de 7,0% a.a. (sete por cento ao ano), com a consequente alteração do item 1 dos Apêndices B e C e do item 1 dos Suplementos B e C, com vigência a partir da data de divulgação do termo de apuração de votos desta Consulta Formal;
- II. A contratação da **GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 32.706.879/0001-88, com sede na Avenida Rebouças, nº 3.507, 2º andar (parte), Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 05401-400, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.235.445.176, como consultor especializado da Classe Única ("Consultor Especializado"), nos termos do Regulamento, com remuneração mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser suportada pela Classe Única como encargo, mediante a alteração do Artigo 17 do Anexo da Classe Única, e a celebração do respectivo contrato de prestação de serviços;
- III. A aprovação da 1ª (primeira) emissão de Cotas Mezanino C, subclasse prevista no Artigo 30 e no Parágrafo 14º do Artigo 33 do Anexo da Classe Única e no Apêndice D, no montante de até R\$ 15.500.000,00 (quinze milhões quinhentos mil reais), representada por até 15.500.000 (quinze milhões e quinhentas mil) Cotas Mezanino C, ao valor unitário de R\$ 1,00 (um real), com

Remuneração Alvo das Cotas Mezanino C correspondente a 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI, acrescida de spread de 5% a.a. (cinco por cento ao ano), nos termos do item 1 do Apêndice D, a ser distribuída por meio de oferta pública, sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, e destinada à integralização, mediante conferência à Classe Única, de 7.594.088 (sete milhões, quinhentas e noventa e quatro mil e oitenta e oito) quotas de emissão da **SPE 49 PAFIL NOVOS NEGOCIOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 45.879.421/0001-72 ("SPE 49"), de titularidade da **NEWEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 04.710.867/0001-91 ("Newen"), correspondentes a 91,17647% (noventa e um inteiros e dezessete mil, seiscentos e quarenta e sete cem-milésimos por cento) do capital social da SPE 49, por meio de instrumento privado operacionalizado por OTA, nos termos do Parágrafo 5º do Artigo 33 do Anexo da Classe Única, e a aquisição, pela Classe Única, das 734.912 (setecentas e trinta e quatro mil, novecentas e doze) quotas remanescentes, correspondentes a 8,82353% (oito inteiros e oitenta e dois mil, trezentos e cinquenta e três cem-milésimos por cento) do capital social da SPE 49, pelo preço de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), passando a Classe Única, após a integralização e a aquisição, a deter a totalidade do capital social da SPE 49, incluindo: **(a)** a aprovação do laudo de avaliação das quotas da SPE 49 objeto da integralização, elaborado pela Uhy Bendoraytes & Cia Auditores Independentes, inscrita no CNPJ sob o nº 42.170.852/0001-77, com sede à Av. João Cabral de Mello Neto 850 East Tower 1302, que poderá ser consultado pelo seguinte endereço eletrônico:

<https://patagoniacapital.sharepoint.com/:f:/r/sites/CompartilhamentosExternosdeDocumentos/Documentos%20Partilhados/LAUDO%20CONSULTA%20FORMAL%20TRPL?d=wda5dbbaca1f647a99dfc14706bb7125c&csf=1&web=1>, nos termos do Parágrafo 1º do Artigo 34 da Parte Geral do Regulamento; **(b)** a não aplicação do direito de preferência dos atuais Cotistas na subscrição das Cotas Mezanino C, nos termos da alínea (d) do Artigo 37 da Parte Geral do Regulamento, tendo em vista que a integralização se dará exclusivamente em ativos de titularidade da Newen; **(c)** a aprovação, para os fins do item (ix) do Parágrafo 1º-A do Artigo 41 da Parte Geral do Regulamento, do ingresso da SPE 49 na carteira da Classe Única com o imóvel de sua titularidade gravado com ônus real em favor de instituição financeira credora, até a respectiva liberação; e **(d)** a aprovação do Suplemento D ao Anexo da Classe Única, com os termos e condições da emissão, passando o atual Suplemento D, relativo à 1ª emissão de Cotas Juniores, a ser designado Suplemento E;

- IV. A contratação da **PATAGONIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 39.526.263/0001-74, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Braz Olaia Acosta, nº 727, sala 1101, Jardim California, CEP 14026-040, na qualidade de gestora da Classe Única ("Gestora"), como coordenadora líder da oferta pública de distribuição das Cotas Mezanino C objeto da 1ª (primeira) emissão referida na matéria III acima ("Coordenadora Líder"), com remuneração fixa de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), líquida de impostos, a ser acrescida dos tributos incidentes (gross-up), a ser suportada pela Classe Única como Custo Vinculado à Distribuição, nos termos do Artigo 16 do Anexo da Classe Única, e a celebração do respectivo contrato de coordenação;

- V. A aprovação da cessão das 4.872.474 (quatro milhões, oitocentas e setenta e duas mil, quatrocentas e setenta e quatro) quotas de emissão da **SPE 27 - BEM VIVER CASAS BEBEDOURO EMPREENDIMENTOS LTDA**, sociedade empresária do tipo limitada unipessoal, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) nº 33.808.263/0001-80 e com seu contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP com o NIRE 35231602994, com sede e foro na cidade de Ribeirão Preto/SP, Estado de São Paulo, na Avenida Professor João Fiúsa, nº 2080, Jardim Canadá, CEP 14.024-260 ("SPE 27"), de titularidade da Classe Única, para a **PAFIL CONSTRUTORA E EMPREENDIMENTOS LTDA**, sociedade empresária do tipo limitada unipessoal, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) nº 27.865.522/0001-02 e com seu contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP com o NIRE 35230481361, com sede e foro na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Professor João Fiúsa, nº 2080, Jardim Canadá, CEP 14.024-260 ("Pafil"), pelo valor de R\$ 2.740.908,59 (dois milhões, setecentos e quarenta mil, novecentos e oito reais e cinquenta e nove centavos), correspondente ao preço de aquisição de tais quotas pela Classe Única, nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Quota e Outras Avenças celebrado com a Pafil em 2 de janeiro de 2026 ("Contrato SPE 27"), em contrapartida ao abatimento, em igual montante, do saldo do preço de aquisição devido pela Classe Única à Pafil relativo às quotas da **SPE 30 - BEM VIVER MEDITERRANEO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**, sociedade empresária do tipo limitada unipessoal, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) nº 35.676.189/0001-11 e com seu contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP com o NIRE 35235740127, com sede e foro na cidade de Ribeirão Preto/SP, Estado de São Paulo, na Avenida Professor João Fiúsa, nº 2080, Jardim Canadá, CEP 14.024-260, nos termos do Instrumento Particular de Compra e Venda de Quotas e Outras Avenças relativo à SPE 30, celebrado em 31 de dezembro de 2025, conforme aditado, observado que o preço de aquisição previsto no Contrato SPE 27 já foi integralmente pago pela Classe Única à Pafil;
- VI. A aprovação prévia e, conforme o caso, a ratificação da prestação de fiança, aval, aceite ou coobrigação, sob qualquer forma, e da constituição de ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única, inclusive por meio de suas sociedades investidas, em favor da Caixa Econômica Federal, no âmbito dos financiamentos dos empreendimentos vinculados às operações de permuta financeira celebradas em contratos tripartites entre a Caixa Econômica Federal, a Classe Única, na qualidade de terrenista, e a respectiva incorporadora ou adquirente, inclusive quanto à alavancagem decorrente de tais financiamentos, para os fins dos itens (viii) e (x) do Parágrafo 1º-A do Artigo 41 da Parte Geral do Regulamento;
- VII. A promoção dos ajustes de redação e das adaptações decorrentes das alterações acima, inclusive nos Apêndices e Suplementos; e
- VIII. A autorização para que a Administradora e a Gestora pratiquem todos os atos necessários à implementação das deliberações acima, incluindo a consolidação do Regulamento do Fundo e a formalização dos documentos da oferta.

- II) Quórum:** As matérias objeto da presente Consulta Formal serão aprovadas pelo voto favorável da maioria dos votos validamente manifestados pelos Cotistas e, cumulativamente, quanto às matérias II, III, IV e V, sujeitas a quórum qualificado nos termos, respectivamente, dos itens (vi), (iv), (v) e (v) do Parágrafo 1º do Artigo 41 da Parte Geral do Regulamento, de Cotistas que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe, tendo em vista que a Classe possui mais de 100 (cem) Cotistas na data desta Consulta Formal, conforme indicação realizada nos termos do parágrafo único do artigo 16 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Adicionalmente, enquanto vigentes as Cotas Seniores, as matérias constantes dos itens II, III “c”, V e VI dependem, cumulativamente, da aprovação pela maioria absoluta de votos das Cotas Seniores emitidas, sendo a matéria II nos termos do item (xi), a matéria III “c” nos termos do item (ix), a matéria V nos termos do item (ii) e a matéria VI nos termos dos itens (viii) e (x) do Parágrafo 1º-A do Artigo 41 da Parte Geral do Regulamento, apurada de forma segregada entre as manifestações de voto dos titulares de Cotas Seniores, observadas as hipóteses de impedimento de voto previstas no artigo 78 da Resolução CVM 175 e no Regulamento.

A versão vigente do Regulamento do Fundo encontra-se disponível na página da Administradora na rede mundial de computadores e no sistema Fundos.NET. A minuta do Regulamento alterado, refletindo as matérias objeto desta Consulta Formal, bem como o Suplemento D (1ª emissão de Cotas Mezanino C), o laudo de avaliação das quotas da SPE 49 e a minuta do contrato de prestação de serviços do Consultor Especializado e do contrato de coordenação da oferta das Cotas Mezanino C, poderão ser solicitados diretamente à Administradora, pelos canais indicados abaixo.

Os termos e expressões não expressamente definidos nesta Consulta Formal terão o significado a eles atribuído no Regulamento vigente.

Procedimentos para Votação via Consulta Formal: A Administradora informa aos Cotistas que:

- I. **Direito de Voto:** nos termos do Regulamento e da regulamentação aplicável: (i) cada Cota subscrita corresponderá a 1 (um) voto; e (ii) terão qualidade para deliberar sobre as matérias objeto da presente Consulta Formal os Cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data de envio desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano;
- II. **Manifestação:** as manifestações de voto deverão ser formalizadas mediante preenchimento e assinatura da carta resposta que constitui o Anexo I à presente Consulta Formal (“Carta Resposta”), admitida a assinatura por meio de plataforma eletrônica, e enviadas por meio do sistema da ZiVote, conforme procedimentos indicados pela Administradora. A Carta Resposta contendo voto proferido por procurador ou representante legal do Cotista deverá ser acompanhada da documentação completa comprobatória dos poderes de representação. Os custodiantes dos respectivos Cotistas poderão receber as orientações de voto de seus clientes de forma física ou eletrônica, de acordo com os procedimentos adotados por cada custodiante; e

- III. **Prazo e Apuração:** a presente Consulta Formal deverá ser respondida até o dia 23 de outubro de 2026, às 18h00, podendo a resposta ser apresentada anteriormente a esse prazo. As manifestações de voto recebidas após o término do prazo não serão consideradas para fins de apuração do resultado. O resultado da Consulta Formal será apurado e divulgado até o dia 24 de outubro de 2026, mediante termo de apuração de votos a ser divulgado pela Administradora, na forma do Regulamento e da regulamentação aplicável.

Sendo o que nos cabia para o momento, colocamo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos adicionais que se fizerem necessários por meio dos seguintes canais: e-mail voto@idsf.com.br, juridico@idsf.com.br e administracao@idsf.com.br; ou telefone (11) 4637-6633.

São Paulo, 07 de outubro de 2026.

JONATAS
CARDOSO
BENIGNO DE
OLIVEIRA:46837686
828

Assinado de forma
digital por JONATAS
CARDOSO BENIGNO DE
OLIVEIRA:46837686828
Dados: 2026.10.07
15:47:41 -03'00'

ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,
na qualidade de Administradora do
TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS
RESPONSABILIDADE LIMITADA

ANEXO I MODELO DE CARTA RESPOSTA

À
ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., na qualidade de Administradora do
TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA

Ref.: Resposta à Consulta Formal datada de 07 de outubro de 2026 ("Consulta Formal")

Prezados Senhores,

[NOME DO COTISTA], inscrito no CPF/CNPJ sob o nº [--], na qualidade de cotista do Fundo ("Cotista"), neste ato representado na forma de seus documentos societários, quando aplicável, vem, tempestivamente, em atenção à Consulta Formal, manifestar seu voto em relação às matérias dela constantes, conforme quadro abaixo:

Matéria	Aprovar	Rejeitar	Abster-se
I - Alteração do Regulamento do Fundo e do Anexo da Classe Única, com seus Apêndices (Remuneração Alvo das Cotas Mezanino A e B para Taxa DI + 7,0% a.a.)	()	()	()
II - Contratação da Galápagos Capital Investimentos e Participações Ltda. como Consultor Especializado e alteração do Artigo 17 do Anexo da Classe	()	()	()
III - Aprovação da 1ª emissão de Cotas Mezanino C, integralizada com quotas da SPE 49, aprovação do laudo de avaliação e demais matérias correlatas, nos termos da Consulta Formal	()	()	()
IV - Contratação da Patagonia Capital Gestora de Recursos Ltda. (Gestora) como Coordenadora Líder da oferta das Cotas Mezanino C, com remuneração de R\$ 40.000,00, líquida de impostos	()	()	()
V - Aprovação da cessão das quotas da SPE 27 à Pafil, pelo valor de R\$ 2.740.908,59, em contrapartida ao abatimento do saldo do preço devido pela Classe à Pafil relativo à SPE 30	()	()	()
VI - Aprovação prévia e ratificação de garantias e ônus reais em favor da Caixa Econômica Federal no âmbito dos financiamentos dos empreendimentos, nos termos da Consulta Formal	()	()	()
VII - Ajustes de redação e adaptações decorrentes, inclusive nos Apêndices e Suplementos	()	()	()
VIII - Autorização à Administradora e à Gestora para implementação das deliberações	()	()	()

O Cotista declara estar ciente de que a presente Carta Resposta deverá ser recebida pela Administradora, na forma indicada na Consulta Formal, até às 18h00 do dia 23 de outubro de 2026, e

de que as manifestações de voto recebidas após esse prazo não serão consideradas para fins de apuração do resultado.

[Local], [data].

[NOME DO COTISTA]

CPF/CNPJ: [--]

**REGULAMENTO CONSOLIDADO DO
TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

**REGULAMENTO DO
TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF nº 63.320.393/0001-30**

DEFINIÇÕES

Para fins do disposto neste Regulamento, os termos e expressões indicados em letra maiúscula neste Regulamento, no singular ou no plural, terão os respectivos significados a eles atribuídos a seguir:

- “Anexo da Classe”:** São os Anexos da respectiva Classe Única deste Regulamento, dos quais constam as regras específicas aplicáveis à cada Classe e respectivas Subclasses, se houver e conforme aplicável;
- “Administradora”:** **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.726, Conjunto 194, 19º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.695.922/0001-09, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 18.897, de 07 de julho de 2021;
- “Apêndice A”:** APÊNDICE A - APÊNDICE DA SUBCLASSE DE COTAS SENIORES DA CLASSE ÚNICA DO TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA
- “Apêndice B”:** APÊNDICE B - APÊNDICE DA SUBCLASSE DE COTAS MEZANINO A DA CLASSE ÚNICA DO TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA
- “Apêndice C”:** APÊNDICE C - APÊNDICE DA SUBCLASSE DE COTAS MEZANINO B DA CLASSE ÚNICA DO TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA
- “Apêndice D”:** APÊNDICE D - APÊNDICE DA SUBCLASSE DE COTAS MEZANINO C DA CLASSE ÚNICA DO TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA
- “Apêndice E”:** APÊNDICE E - APÊNDICE DA SUBCLASSE DE COTAS JUNIORES DA CLASSE ÚNICA DO TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA
- “Apêndice(s)”:** O Apêndice A, o Apêndice B, Apêndice C, Apêndice D e o Apêndice E, quando mencionados em conjunto e/ou de forma indistinta.
- “Assembleia de Cotistas”:** Assembleia de Cotistas do Fundo;

<u>“Ativos”</u> :	São todos os ativos da Carteira, considerando-se, para tanto, os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos;
<u>“Ativos Imobiliários”</u> :	Os ativos assim mencionados no Artigo 20 do Anexo da Classe;
<u>“Auditoria Independente”</u> :	Empresa de auditoria independente devidamente contratada pela Administradora;
<u>“Boletim de Subscrição”</u> :	O Boletim de Subscrição assinado por cada investidor para aquisição das Cotas emitidas pela Classe;
<u>“B3 – CETIP”</u> :	A B3 – Segmento CETIP UTM;
<u>“Carteira”</u> :	A carteira de investimentos, formada por todos os Ativos da Classe;
<u>“CDI”</u> :	Certificado de Depósitos Interbancário;
<u>“Chamada(s) de Capital”</u> :	Chamadas de capital para aporte de recursos mediante integralização de Cotas, nos termos deste Regulamento e seu Anexo;
<u>“Código ANBIMA”</u> :	O Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, incluindo, quando aplicável, as Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros;
<u>“Consultoria Especializada”</u> :	GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 32.706.879/0001-88, com sede na Avenida Rebouças, n.º 3507, 2º andar (parte), Pinheiros, São Paulo/SP, CEP: 05401-400;
<u>“Cotas”</u> :	São todas as cotas de emissão e representativas do Patrimônio Líquido da Classe;
<u>“Cotas Juniores”</u> :	São as Cotas da subclasse subordinada júnior, nos termos do Apêndice E ao Anexo da Classe;
<u>“Cotas Mezanino”</u> :	São as Cotas Mezanino A, as Cotas Mezanino B e as Cotas Mezanino C, se houver, quando mencionadas em conjunto, de forma indistinta;
<u>“Cotas Mezanino A”</u> :	São as Cotas da subclasse mezanino A, nos termos do Apêndice B ao Anexo da Classe;
<u>“Cotas Mezanino B”</u> :	São as Cotas da subclasse mezanino B, nos termos do Apêndice C ao Anexo da Classe;
<u>“Cotas Mezanino C”</u> :	São as Cotas da subclasse mezanino C, se houver, nos termos do Apêndice D ao Anexo da Classe;
<u>“Cotas Seniores”</u> :	São as Cotas da subclasse Sênior, nos termos do Apêndice A ao Anexo da Classe;

“ <u>Cotista(s)</u> ”:	Os titulares de Cotas, os quais somente poderão ser investidores qualificados, nos termos da regulamentação da CVM;
“ <u>Custodiante</u> ”:	ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada;
“ <u>CVM</u> ”:	A Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data de Apuração</u> ”:	5º dia útil de cada mês, referente ao resultado obtido no mês anterior.
“ <u>Data de Pagamento</u> ”:	qualquer data em que haja pagamento pelo Fundo aos Cotistas.
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dias declarados como feriado nacional no Brasil ou na sede da Administradora. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dias Úteis, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;
“ <u>Direito de Step-In</u> ”:	Tem o significado que lhe é atribuído no item 4 do Apêndice A do Anexo da Classe;
“ <u>Escriturador</u> ”:	ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada;
“ <u>Fatores de Risco</u> ”:	Fatores de risco a serem observados pelos investidores quando da decisão de realização de investimento no Fundo e na Classe, conforme dispostos neste Regulamento e no seu Anexo;
“ <u>Fundo</u> ”:	É o TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA;
“ <u>Gestora</u> ”:	PATAGONIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA. , com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Braz Olaia Acosta, nº 727, sala 1101, Jardim California, CEP: 14026-040, inscrita no CNPJ/MF sob nº 39.526.263/0001-74, autorizada a prestar serviço de administração de carteiras de valores mobiliários pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 18.997, expedido em 16 de agosto de 2021, observado o disposto no parágrafo único do Art. 5º deste Regulamento;
“ <u>IGP-M</u> ”:	Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que venha a substituí-lo;
“ <u>Índice de Subordinação</u> ”:	Se houver, trata-se, em conjunto ou isoladamente, do Índice de Subordinação Júnior, o Índice de Subordinação Mezanino e o Índice de Subordinação Subordinadas, conforme aplicável;

<u>“Imóveis”</u> :	Bens imóveis localizados em território nacional, preferencialmente terrenos, loteamentos ou lotes, ou direitos a eles relativos, podendo estes serem adquiridos para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção e/ou à incorporação imobiliária, ou imóveis prontos, ou em projetos e/ou em fase de construção, mas não necessariamente;
<u>“Outros Ativos”</u> :	Os outros ativos mencionados no Anexo;
<u>“Patrimônio Líquido”</u> :	Soma algébrica de disponível da Classe com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as suas exigibilidades;
<u>“Plano de Liquidação”</u> :	Plano a ser elaborado para fins de liquidação da Classe;
<u>“Prazo de Duração”</u> :	Tem o significado do Artigo 3º deste Regulamento;
<u>“Regulamento”</u> :	O presente regulamento do Fundo e seus Anexos, conforme aplicável;
<u>“Resolução CVM 30”</u> :	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
<u>“Resolução CVM nº 160”</u> :	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
<u>“Resolução CVM nº 175”</u> :	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada;
<u>“Suplemento(s)”</u> :	Suplemento A, Suplemento B, Suplemento C, o Suplemento D e o Suplemento E quando mencionados em conjunto e/ou de forma indistinta;
<u>“Suplemento A”</u> :	SUPLEMENTO A – PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS SENIORES DA CLASSE ÚNICA DO TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA;
<u>“Suplemento B”</u> :	SUPLEMENTO B – PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS MEZANINO A (ANTERIORMENTE DENOMINADA SUBCLASSE SÊNIOR A) DA CLASSE ÚNICA DO TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA;
<u>“Suplemento C”</u> :	SUPLEMENTO C – PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS MEZANINO B (ANTERIORMENTE DENOMINADA SUBCLASSE SÊNIOR B) DA CLASSE ÚNICA DO TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA;

“Suplemento D”:

SUPLEMENTO D – PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS MEZANINO C DA CLASSE ÚNICA DO TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA;

“Suplemento E”:

SUPLEMENTO E – PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS JUNIORES DA CLASSE ÚNICA DO TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA;

“Taxa de Administração”:

Taxa devida à Administradora, conforme prevista neste Regulamento e seu Anexo; e

“Taxa de Gestão”:

Taxa devida à Gestora, conforme prevista neste Regulamento e seu Anexo.

**REGULAMENTO DO
TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF nº 63.320.393/0001-30**

O **TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA** é uma comunhão de recursos constituída sob a forma de condomínio de natureza especial, regida pelo presente Regulamento, seu Anexo e, ainda, pelas disposições legais e normativas que lhe forem aplicáveis, em especial a Resolução CVM nº 175 e seu Anexo Normativo III e o Código ANBIMA.

Os termos definidos e expressões adotadas com iniciais em letras maiúsculas no presente Regulamento, e em seus Anexos, se houver, terão o significado a eles atribuídos nas definições deste Regulamento, aplicável tanto no singular quanto no plural e o masculino incluirá o feminino e vice-versa. Adicionalmente: **(i)** as referências a “Fundo” ou a “Fundo de Investimento” alcançam todas as suas classes de cotas; **(ii)** as referências a “Classe” e a “Classe de cotas” alcançam os fundos de investimento que emitem cotas em classe única; **(iii)** as referências a “Regulamento” e a “Regulamento do Fundo” alcançam os anexos descritivos das classes de cotas; e **(iv)** referências a disposições legais serão interpretadas como referências a tais disposições conforme alteradas.

Este Fundo foi constituído por deliberação realizada em conjunto por seus Prestadores de Serviços Essenciais, os responsáveis pela aprovação, no mesmo ato, deste Regulamento e seus Anexos, conforme aplicável.

CAPÍTULO I. REGIME, FORMA DE CONSTITUIÇÃO, OBJETIVO, PÚBLICO-ALVO

Artigo 01. O Fundo, conforme atual disposição e vigência da Resolução CVM nº 175, bem como as disposições da CVM acerca do tema, é considerado como um Fundo de Classe Única.

Artigo 02. As características específicas da Classe Única, como, por exemplo: **(a)** o tipo do condomínio; **(b)** a classificação autorregulatória; **(c)** o público-alvo; e **(d)** o prazo de duração, encontram-se definidas no Anexo deste Regulamento.

Parágrafo Único Antes de qualquer decisão de realizar investimento nesta estrutura, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente todas as informações disponíveis na parte geral deste Regulamento, seu Anexo, especialmente a seção de fatores de riscos, bem como os demais documentos do Fundo e sua Classe, como, por exemplo, o Termo de Ciência e Adesão, para avaliar, de forma consciente, os riscos descritos neste Regulamento e seu

Anexo, aos quais estará sujeito.

CAPÍTULO II. PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 03. O Fundo terá prazo de duração de 5 (cinco) anos, prorrogáveis por mais 1 (um) período adicional de 2 (dois) anos, a critério da Gestora.

CAPÍTULO III. ADMINISTRADORA E GESTORA

Artigo 04. O Fundo é administrado pela **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada.

Artigo 05. O Fundo é gerido pela **PATAGONIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Braz Olaia Acosta, nº 727, sala 1101, Jardim California, CEP: 14026-040, inscrita no CNPJ/MF sob nº 39.526.263/0001-74, autorizada a prestar serviço de administração de carteiras de valores mobiliários pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 18.997, expedido em 16 de agosto de 2021.

CAPÍTULO IV. OBRIGAÇÕES, VEDAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Artigo 06. A Administradora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento, Anexo e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, nos limites de suas responsabilidades regulamentares, observadas as competências de responsabilidade privativa da Gestora, nos termos deste Regulamento, da Resolução CVM nº 175 e das demais regulamentações aplicáveis.

Artigo 07. As obrigações da Administradora, na sua respectiva esfera de atuação, estão descritas na Resolução CVM nº 175, especialmente os Artigos 82, 83, 104 e 106, bem como no Capítulo VI do Anexo Normativo III.

Artigo 08. Incluem-se, portanto, entre as obrigações da Administradora, dentre outras previstas na regulamentação, conforme aplicável:

(a) Prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente,

hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou, indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

- i. departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
 - ii. custódia de ativos financeiros;
- (b) Contratar, facultativamente, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, observado, conforme permissão da regulamentação, as dispensas e possibilidade de acumulação de funções, os seguintes serviços:
- i. Distribuição primária de cotas;
 - ii. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos (“Consultor Especializado”), observado o Direito de Step-In;
 - iii. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe de cotas, 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
 - iv. Formador de mercado para as cotas;
- (c) Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe de Cotas;
- (d) Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe de Cotas;
- (e) Abrir e movimentar contas bancárias;
- (f) Representar a Classe de Cotas em juízo e fora dele;
- (g) Solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado;
- (h) Deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e as condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do Art. 48 da parte geral da Resolução CVM nº 175;

- (i) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe de Cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- (j) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
 - i. não integram o ativo da Administradora;
 - ii. não respondem, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação da Administradora;
 - iii. não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - iv. não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
 - v. não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
 - vi. não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (k) Diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (i) a documentação relativa aos Imóveis e às operações do Fundo; e (ii) os relatórios dos Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III, quando for o caso;
- (l) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (m) Custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pela Classe;
- (n) Fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe;
- (o) Diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - i. O registro de Cotistas;
 - ii. O livro de atas das Assembleias de Cotistas;
 - iii. O livro ou lista de presença de Cotistas;
 - iv. Os pareceres do auditor independente; e
 - v. Os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo e da Classe;

- (p)** Pagar a multa cominatória, às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- (q)** Elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe de Cotas;
- (r)** Manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, inclusive os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e de suas Classes de Cotas, conforme aplicável;
- (s)** Manter serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações;
- (t)** Monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;
- (u)** Exercer suas atividades buscando sempre as melhores condições para o Fundo e suas Classes de Cotas, conforme o caso, empregando o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, atuando com lealdade em relação aos interesses dos Cotistas, do Fundo e de suas Classes, conforme aplicável, evitando práticas que possam ferir a relação fiduciária com eles mantida, e respondendo por quaisquer infrações ou irregularidades que venham a ser cometidas no exercício de suas atribuições;
- (v)** Empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, e adotando as medidas judiciais, extrajudiciais e arbitrais cabíveis;
- (w)** Divulgar todas as informações previstas no Artigo 36 do Anexo Normativo III;
- (x)** Disponibilizar todos os documentos previstos no Artigo 37 do Anexo Normativo III aos Cotistas;
- (y)** Observar as disposições constantes deste Regulamento e do Anexo;
- (z)** Cumprir as deliberações das Assembleias de Cotistas; e
- (aa)** Cumprir com todas as demais disposições regulamentares aplicáveis às suas atividades, especialmente as previstas na Resolução CVM nº 175 e seu Anexo Normativo III, bem como no Código ANBIMA.

Parágrafo 1º Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável prevista no item “a”, a Administradora pode, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados no item “a”.

Parágrafo 2º Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da carteira compete exclusivamente à Administradora, que detém sua propriedade fiduciária.

Parágrafo 3º É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Classe de cotas, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

Parágrafo 4º A contratação da Administradora, da Gestora, do Consultor Especializado ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia de Cotistas.

Parágrafo 5º Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pela Administradora:

- i. Departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- ii. Atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos;
- iii. Escrituração de Cotas; e
- iv. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de ativos, na hipótese de a Administradora ser o único Prestador de Serviços Essenciais.

Parágrafo 6º Caso a Administradora seja a única Prestadora de Serviços Essenciais do Fundo, a contratação de serviços deve ocorrer conforme disposto nos Arts. 83 e 85 da parte geral da Resolução CVM nº 175.

Parágrafo 7º Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe de cotas e a Administradora, Gestora ou o Consultor Especializado, se houver, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- i. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe de Cotas, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, Consultor Especializado ou de pessoas a eles ligadas;
- ii. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe de Cotas tendo como contraparte a Administradora, Gestora, Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas;
- iii. A aquisição, pela Classe de Cotas, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, Gestora ou Consultor Especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- iv. A contratação, pela Classe de Cotas, de pessoas ligadas a Administradora ou a Gestora para prestação dos serviços referidos no Art. 27 do Anexo Normativo III, exceto a distribuição de Cotas constitutivas do patrimônio inicial de Classe de Cotas; e
- v. A aquisição, pela Classe de Cotas, de valores mobiliários de emissão da Administradora, Gestora, Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Art. 41 do Anexo Normativo III.

Parágrafo 8º Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe de Cotas, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, à Gestora ou ao Consultor Especializado.

Artigo 09.

A Administradora certificará que os contratos de custódia contenham cláusula que: **(i)** estipule que somente as ordens emitidas pela Administradora, pela Gestora ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante; **(ii)** vede ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações da Classe; e **(iii)** estipule com clareza o preço dos serviços.

Artigo 10.

A Gestora, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento, Anexo e nas disposições legais e regulamentares pertinentes, é o prestador de serviços essenciais do Fundo responsável pela gestão da Carteira, observadas as competências de responsabilidade privativa da Administradora, nos termos deste Regulamento, da Resolução CVM nº 175 e das demais regulamentações aplicáveis.

Artigo 11.

As obrigações da Gestora, na sua respectiva esfera de atuação, estão descritas na Resolução CVM nº 175, especialmente os Artigos 84 à 94, 105 e 106, conforme aplicável, bem como nos Capítulo VI do Anexo Normativo III, conforme aplicável.

Artigo 12.

Em acréscimo às vedações previstas no Artigo 101 da parte geral da Resolução CVM nº 175, é vedado à Gestora, utilizando os recursos da Classe de Cotas:

- (a) Conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (b) Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe de Cotas; exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;
- (c) Aplicar no exterior recursos captados no País;
- (d) Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, nos termos do Artigo 31 do Anexo Normativo III, realizar operações da Classe de Cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - I. a Classe de Cotas e a Administradora, Gestora ou o Consultor Especializado, se houver;
 - II. a Classe de Cotas e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe de Cotas;
 - III. a Classe de Cotas e o Representante dos Cotistas; e
 - IV. a Classe de cotas e o empreendedor.
- (e) Constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio da Classe de Cotas, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;
- (f) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III;
- (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.

Parágrafo 1º A vedação prevista no inciso “e” não impede a aquisição de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe.

Parágrafo 2º A Classe de Cotas pode emprestar títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Artigo 13. Nos termos do Artigo 1.368-D do Código Civil, destaca-se que a responsabilidade dos prestadores de serviços do Fundo, perante o condomínio e entre si, estará limitada ao cumprimento dos deveres particulares de cada um, sem solidariedade. Neste sentido, as obrigações deverão sempre ser analisadas sob o prisma do centro de responsabilidade particular de cada prestador de serviços, cada qual em sua esfera de atuação, nos termos da regulamentação aplicável.

Artigo 14. Adicionalmente ao disposto no Artigo 13 acima, cumpre destacar que a responsabilidade dos prestadores de serviços do Fundo é de meio, ou seja, não há responsabilidade pelo não atingimento de parâmetros de rentabilidade ou qualquer outro referencial previsto neste Regulamento, Anexo e demais documentos do Fundo, da Classe e de suas respectivas ofertas, sendo a obrigação dos prestadores de serviços atuar com probidade e empregando os melhores esforços em suas atividades. Não há, assim, qualquer garantia e/ou promessa de garantia pela Administradora e/ou pela Gestora sobre qualquer rentabilidade e/ou projeção do Fundo e/o da Classe.

CAPÍTULO V. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Artigo 15. O Fundo pagará à Administradora e à Gestora, conforme definido no Anexo, respectivamente, uma Taxa de Administração e uma Taxa de Gestão, as quais serão calculadas conforme descrição do Anexo e dos Apêndices, caso aplicável.

Parágrafo 1º Pela prestação de serviços de escrituração e custódia, dever-se-á considerar o valor mínimo mensal disposto no Anexo e nos Apêndices, conforme aplicável, estando englobado no valor da Taxa de Administração.

Parágrafo 2º A remuneração devida ao Consultor Especializado, se houver, encontra-se descrita no Anexo da Classe.

Parágrafo 3º A Administradora poderá reduzir unilateralmente a Taxa de Administração, de comum acordo com a Gestora, mas a sua majoração deverá ser aprovada pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.

Parágrafo 4º A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão não incluem encargos do Fundo, tais como publicações de editais de convocação de Assembleia de Cotistas e despesas relacionadas à contratação de serviços especializados, sem limitação, de auditores independentes e/ou assessores legais do Fundo, conforme rol de encargos previsto neste Regulamento e na

regulamentação aplicável.

Parágrafo 5º Os valores devidos aos demais prestadores de serviço do Fundo, a título de remuneração, correrão por conta do Fundo, nos casos em que estejam previstos no rol de encargos deste Regulamento, ou por conta do Prestador de Serviço Essencial que for responsável pela contratação, caso não estejam previstos, conforme, inclusive, descrição do Anexo.

Artigo 16. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão acima fixadas, respectivamente.

Artigo 17. Na hipótese de existir acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, que deve ser paga diretamente pela classe investida a classes investidoras, nos termos do inciso XVII do Artigo 117 da Resolução CVM nº 175, o valor das correspondentes parcelas da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão deve ser subtraído e limitado aos valores destinados pela classe investida ao provisionamento ou pagamento das despesas com as referidas taxas.

Artigo 18. É vedado que o acordo de remuneração direta ou indiretamente resulte em desconto, abatimento ou redução de Taxa de Administração, performance, Taxa de Gestão ou qualquer outra taxa devida pela classe investidora à investida.

Artigo 19. A taxa máxima de distribuição poderá estar expressa no Anexo deste Regulamento, em percentual anual do Patrimônio Líquido, sendo utilizado como base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias.

CAPÍTULO VI. REGRAS DE SUBSTITUIÇÃO E RENÚNCIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Artigo 20. A Administradora e/ou a Gestora podem renunciar à administração ou a gestão do Fundo, respectivamente, desde que a Administradora convoque, no mesmo ato, Assembleia de Cotistas, a se realizar em 15 (quinze) dias contados da convocação, para decidir sobre a sua substituição ou sobre a liquidação do Fundo, sendo facultada a convocação da Assembleia de Cotistas a Cotistas que detenham Cotas representativas de, ao menos, 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo 1º No caso de renúncia, a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de Cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

Parágrafo 2º Caso o Prestador de Serviço Essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo acima, o Fundo deverá ser liquidado, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM, bem como, no caso da Administradora, até a averbação descrita no parágrafo acima.

Parágrafo 3º O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo impede a Administradora de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação da Assembleia de Cotistas.

Artigo 21.

Adicionalmente ao acima, a Administradora e/ou a Gestora poderão ser: **(a)** destituídas por deliberação em Assembleia de Cotistas; ou **(b)** descredenciamento.

Parágrafo 1º Na hipótese de destituição da Gestora, sem a ocorrência de um evento de Justa Causa (conforme definido abaixo) e nas hipóteses de cisão ou incorporação da Classe e/ou do Fundo, de forma contrária à recomendação da Gestora, a Gestora fará jus, além do pagamento de sua parcela da Taxa de Gestão da Gestora, a uma remuneração de descontinuidade que será paga pela Classe. Tal remuneração será correspondente a 12 (doze) vezes a última remuneração mensal paga à Gestora ("Remuneração de Descontinuidade") e será devida pelo prazo de 12 (doze) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. Tal remuneração será calculada mensalmente, nos termos previstos no Artigo 13 do Anexo da Classe, devendo ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês de apuração.

Para fins deste Regulamento, entende-se como "Justa Causa": (i) uma decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente reconhecendo fraude por parte da Gestora no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos deste Regulamento; (ii) qualquer decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente contra a Gestora apontando a prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; (iii) decisão condenatória, seja (a) judicial irrecorrível, conforme aplicável, ou (b) administrativa final e irrecorrível, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM e confirmada no Conselho de Recursos

do Sistema Financeiro Nacional (CRSFN) que condene a Gestora pela prática de crimes considerados infração grave, nos termos da regulação em vigor, cumulada com a aplicação de pena que não uma advertência, ou (c) decisão final arbitral contra a Gestora relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar e/ou ter autorização para atuar nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo; (iv) impedimento da Gestora de exercer atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro que não seja sanada no prazo de 60 dias; (v) requerimento de falência pela própria Gestora; ou (vi) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Gestora.

Parágrafo 2º Na hipótese de destituição da Gestora por Assembleia de Cotistas sem a ocorrência de um evento de Justa Causa, o Fundo deverá enviar notificação prévia à Gestora com 180 (cento e oitenta) dias de antecedência da data da efetiva destituição, sendo que, até essa data, a Gestora continuará exercendo suas funções e continuará sendo devida a sua remuneração.

Parágrafo 3º No caso de descredenciamento de Prestador de Serviço Essencial, a Superintendência da CVM competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de Cotistas de que trata este artigo.

Parágrafo 4º Caso o Prestador de Serviço Essencial que foi descredenciado não seja substituído pela Assembleia de Cotistas, o Fundo deverá ser liquidado, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

Artigo 22. A remuneração da Administradora e da Gestora serão preservadas pelo tempo completo de suas respectivas atuações, devendo ser pagas normalmente até a finalização do vínculo efetivamente.

Artigo 23. No caso de alteração de Prestador de Serviço Essencial, a Administradora e/ou a Gestora substituída deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação exigida pela regulamentação aplicável, nos termos do Artigo 130 da Resolução CVM nº 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

CAPÍTULO VII. CUSTÓDIA

Artigo 24. A ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima

qualificada, é a responsável pela prestação dos serviços de custódia, controladoria e escrituração de Ativos da Classe (“Custodiante”).

CAPÍTULO VIII. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 25. O Fundo tem como objetivo proporcionar rendimento de longo prazo aos seus Cotistas pela valorização das Cotas de suas Classes realizada por meio da aplicação preponderante de seus respectivos Patrimônios Líquidos na aquisição de ativos imobiliários (nos termos descritos nos Anexos, conforme o caso), bem como outros títulos e valores mobiliários, conforme definições e limites descritos nos Anexos, conforme aplicável.

Artigo 26. Em caráter suplementar ao objeto de investimento target, a Gestora também sempre poderá realizar investimentos em: **(a)** outros Ativos, inclusive em títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos; e **(b)** cotas de classes de fundos de investimento, abertos ou fechados, para fins de gestão de caixa e liquidez, observadas as regras de enquadramento exigidas na regulamentação e os critérios de composição de Carteira estabelecidos neste Regulamento e nos Anexos, conforme aplicável.

Artigo 27. **Não há garantia de que o Fundo gozará do tratamento tributário aplicável aos fundos de investimento imobiliário que tenham isenções ou benefícios específicos de regulamentação, não assumindo a Gestora e nem a Administradora, portanto, qualquer compromisso nesse sentido.**

CAPÍTULO IX EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA

Artigo 28. As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido da Classe. O Fundo será de Classe Única, considerando os termos da Resolução CVM nº 175 e as demais disposições da CVM acerca do assunto.

Parágrafo Único A Classe poderá ter subclasses: **(i)** seniores; **(ii)** subordinada mezanino; e **(iii)** subordinada júnior. Os direitos e obrigações de cada subclasse de Cotas está descrito adiante no Anexo, bem como nos respectivos Apêndices, conforme o caso.

Artigo 29. As Cotas serão escriturais, mantidas em contas de depósito em nome dos respectivos Cotistas.

Parágrafo 1º A qualidade de Cotista se caracteriza pela abertura da conta de depósito em seu nome.

Parágrafo 2º Para o cálculo do número de Cotas a que tem direito o Cotista, não serão deduzidos do valor entregue à Administradora quaisquer taxas ou despesas.

Parágrafo 3º As Cotas serão distribuídas pela Administradora.

Parágrafo 4º Será admitida a colocação parcial das Cotas, não havendo valor mínimo para as ofertas, a não ser que disposto de forma diversa no respectivo Anexo e/ou no documento de emissão.

Parágrafo 5º É permitida a aquisição, por um mesmo investidor, de todas as Cotas emitidas.

Artigo 30.

Desde que respeitado o público-alvo estabelecido neste Regulamento e no Anexo e observadas as condições descritas neste Regulamento, no Anexo e na legislação e regulamentação aplicável, as Cotas poderão ser objeto de transferências por meio de negociações privadas mediante termo de cessão e transferência assinado pelo cedente e pelo cessionário, bem como poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pela B3, sendo que as Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem integralizadas, observada exceções regulamentares.

Parágrafo 1º Na hipótese de negociação privada de Cotas: **(i)** a transferência de titularidade para a conta de depósito do novo cotista e o respectivo pagamento do preço será processado pela Administradora somente após a verificação, pelo intermediário que representa o adquirente, da condição de investidor qualificado do novo cotista; e **(ii)** os Cotistas serão responsáveis pelo pagamento de todos os custos, tributos ou emolumentos decorrentes da negociação ou transferência de suas Cotas.

Parágrafo 2º Na transferência de titularidade das Cotas fora de bolsa ou mercado de balcão organizado, o alienante deverá apresentar o documento de comprovação da respectiva quitação tributária inerente à operação.

Parágrafo 3º Os cessionários de Cotas deverão aderir aos termos e condições do Fundo e da Classe, por meio da assinatura e entrega, à Administradora, dos documentos por esta exigidos e necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como Cotista da Classe do Fundo.

Artigo 31.

Ao subscrever Cotas da Classe, o Cotista deverá assinar: **(a)** Termo de Adesão e Ciência de Risco; e **(ii)** o respectivo Boletim de Subscrição, o qual, por sua vez, deverá regular as Chamadas de Capital, conforme o caso, observados os termos deste Regulamento e do Anexo.

Artigo 32.

Sem prejuízo do disposto acima, fica estabelecido que Chamadas de Capital para pagamentos de eventuais indenizações devidas pelo Fundo e/ou pela Classe bem como para pagamentos de quaisquer encargos e até mesmo para recomposição de reservas estabelecidas neste Regulamento e/ou no Anexo poderão ser realizadas a qualquer tempo, observado o limite do valor subscrito.

Artigo 33.

Ficará constituído em mora o Cotista que não realizar a integralização das Cotas nas condições previstas neste Regulamento, no Anexo, no Boletim de Subscrição e nos demais documentos do Fundo e da Classe, desde que tal inadimplência não seja sanada em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento de notificação sobre o referido inadimplemento enviada pela Administradora ao Cotista inadimplente.

Parágrafo 1º O Cotista declara conhecimento e concorda que quaisquer pagamentos devidos em decorrência das obrigações acordadas em conformidade com seu compromisso de subscrição e integralização e com este Regulamento e seu Anexo são essenciais, e o inadimplemento de tais obrigações pelo Cotista causará danos ao Fundo, à Classe e seus prestadores de serviços. Dessa forma, acorda-se que sobre o valor inadimplido incidirão juros moratórios equivalentes a 15% (quinze por cento) ao ano, *pro rata die*, contados a partir da data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme determinado no Compromisso de Investimento.

Parágrafo 2º Na ocorrência de um evento de inadimplemento, a Administradora, em sua discricionariedade, pode tomar quaisquer das medidas abaixo, individualmente ou em conjunto:

- (a) Suspender direitos políticos, patrimoniais e econômicos do Cotista inadimplente enquanto perdurar o inadimplemento;
- (b) Deduzir de quaisquer distribuições a que o Cotista inadimplente faz ou fará jus, ou constituir reserva nos valores necessários para fazer frente ao pagamento dos valores devidos pelo Cotista inadimplente, incluindo o pagamento de juros moratórios, ou, ainda, quaisquer outras despesas devidas em conformidade com este Regulamento; ou
- (c) Tomar medidas judiciais cabíveis para recuperar o valor devido.

Parágrafo 3º Adicionalmente ao acima, é permitido que a Gestora contraia 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 ou para garantir a continuidade de suas operações.

Parágrafo 4º Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios incorridos pela Administradora, Gestora, pelo Fundo e/ou pela Classe, conforme o caso, em relação à inadimplência do Cotista deverão ser suportadas por tal Cotista integralmente.

Artigo 34. A integralização das Cotas será efetuada em moeda corrente nacional, admitindo-se, contudo, a integralização em Imóveis, bem como em direitos relativos a Imóveis.

Parágrafo 1º A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM nº 175, e aprovado pela Assembleia de Cotistas.

Parágrafo 2º A aprovação do laudo pela Assembleia de Cotistas não é requerida quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de Cotas.

Parágrafo 3º A Administradora deve tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

Parágrafo 4º A integralização em bens e direitos deve ocorrer no prazo estabelecido neste Regulamento, no Anexo ou no documento de aceitação da oferta, aplicando-se, em acréscimo ao Art. 78 da parte geral da Resolução CVM nº 175, o Artigo 18 do Anexo Normativo III e, no que couber, os Arts. 8º a 10, 89 e 98, § 2º, da Lei nº 6.404/1976.

Parágrafo 5º O avaliador deve apresentar declaração de que não possui conflito de interesses que diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

Parágrafo 6º As avaliações devem observar, ainda, as regras contábeis que tratam da mensuração do valor justo dos bens e direitos avaliados.

CAPÍTULO X. AMORTIZAÇÃO E RESGATE FINAL

Artigo 35. A amortização e o resgate final de Cotas poderão ser realizados: **(i)** em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito e crédito na conta corrente da Classe, Transferência Eletrônica Disponível – TED; **(ii)** qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Bacen; e **(iii)** por entrega em Ativos, observadas as regras dispostas neste Regulamento e no Anexo.

Parágrafo 1º A amortização será determinada pela Gestora à Administradora e/ou pela Assembleia de Cotistas, conforme o caso, observadas as regras previstas nos parágrafos abaixo e no Anexo, bem como nos respectivos Apêndices.

Parágrafo 2º Nos casos em que seja permitida a entrega em Ativos, deverão ser observados os parâmetros estabelecidos neste Regulamento, no Anexo e na regulamentação aplicável, bem como nos respectivos Apêndices.

Artigo 36. Na hipótese de o dia da efetivação do resgate final ou de amortização de Cotas coincidir com feriado nacional, bancário ou ainda feriados estaduais, municipais e bancários na sede da Administradora e/ou do Custodiante, os valores correspondentes serão pagos ao(s) Cotista(s) no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota na data do efetivo pagamento.

CAPÍTULO XI. ASSEMBLEIA DE COTISTAS

Artigo 37. Compete privativamente à Assembleia de Cotistas:

- (a)** Tomar anualmente, no prazo máximo de 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo e da Classe;
- (b)** Deliberar sobre a substituição de Prestador de Serviços Essenciais;
- (c)** Alteração das características das Cotas;
- (d)** Deliberar sobre a emissão de novas Cotas, hipótese na qual deve definir se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas, sem prejuízo da possibilidade prevista no Anexo;
- (e)** Deliberar sobre a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe de Cotas;
- (f)** Deliberar sobre a alteração do Regulamento, ressalvadas as exceções regulamentares;

- (g) Deliberar sobre o Plano de Resolução de Patrimônio Líquido Negativo;
- (h) Deliberar sobre o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas;
- (i) Deliberar sobre o Prazo de Duração do Fundo e/ou da Classe;
- (j) Salvo quando diversamente previsto neste Regulamento e no Anexo, deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (k) Deliberar sobre a apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- (l) Deliberar sobre a eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como a fixação de sua remuneração, se houver, e a aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (m) Deliberar sobre a aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do Artigo 27, do Artigo 31 e do inciso IV do Artigo 32, todos do Anexo Normativo III;
- (n) Deliberar sobre a alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão;
- (o) Deliberar sobre a contratação, destituição ou substituição do Consultor Especializado, observado em todos os casos o Direito de Step-In; e
- (p) Deliberar sobre a possibilidade de realização de amortização extraordinária das Cotas Juniores, desde que, com base em projeções econômico-financeiras preparadas pela Gestora e validadas pela Administradora, não seja prejudicada a capacidade da Classe de pagamento do Retorno Preferencial Sênior e da Remuneração Alvo das Cotas Mezanino A, das Cotas Mezanino B e das Cotas Mezanino C, se houver, nos termos dos respectivos apêndices e suplementos ao Anexo da Classe.

Parágrafo Único A alteração do Regulamento no tocante a matéria que seja comum a todas as Classes de Cotas deve ser deliberada pela Assembleia de Cotistas.

Artigo 38. Caso o Fundo possua ou venha a possuir Classes de Cotas e os Cotistas de determinada Classe deliberem pela substituição de Prestador de Serviços Essenciais, tal Classe deve ser cindida do Fundo.

Artigo 39. Anualmente, a Assembleia Especial de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe de Cotas, assim como a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, no prazo previsto nas regras específicas de cada categoria de Fundo de investimento.

Parágrafo 1º A Assembleia de Cotistas, nesses casos, somente podem ser realizadas, no mínimo, 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo parecer do auditor independente, conforme aplicável.

Parágrafo 2º A Assembleia de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas pode dispensar o prazo estabelecido no parágrafo 1º acima.

Parágrafo 3º As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos Cotistas.

Artigo 40.

A convocação da Assembleia de Cotistas deve ser encaminhada a cada Cotista da Classe convocada e disponibilizada nas páginas da Administradora, da Gestora e, caso a distribuição de Cotas esteja em andamento, dos distribuidores, na rede mundial de computadores, em regra, com antecedência mínima, na primeira convocação, de:

- (a) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e
- (b) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

Parágrafo 1º A Assembleia de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe ou pelo Representante dos Cotistas.

Parágrafo 2º Por ocasião da assembleia 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 à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia de Cotistas, que passa a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 3º O pedido acerca do parágrafo 2º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do Artigo 14 do Anexo Normativo III, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

Parágrafo 4º O percentual previsto no parágrafo 2º acima deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas.

Parágrafo 5º A convocação da Assembleia de Cotistas deve:

- (a) Enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matéria que dependa de deliberação da Assembleia de Cotistas;
- (b) Constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia de Cotistas, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia de Cotistas ser parcial ou exclusivamente eletrônica;
- (c) Indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas; e
- (d) Quando a participação do Cotista se der por meio de sistema eletrônico, a convocação conterá as informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a Assembleia de Cotistas será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

Parágrafo 6º Na mesma data da convocação, serão disponibilizadas todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias pela Administradora:

- i. em sua página na rede mundial de computadores;
- ii. na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- iii. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 7º Nas assembleias ordinárias, as informações acima incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 36, inciso III, do Anexo Normativo III, sendo que as informações referidas no Artigo 36, inciso IV, devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo 8º Sempre que a assembleia for convocada para eleger o Representante dos Cotistas, as informações tratadas neste artigo incluem: (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 21 do Anexo Normativo III; e (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº 175.

Parágrafo 9º Caso Cotistas ou o Representante dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 3º do Artigo 13 do Anexo Normativo III, a Administradora deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no § 4º do referido Artigo 13, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Parágrafo 10º A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

Parágrafo 11º A Administradora observará, também, os prazos especiais aplicáveis para distribuição por conta e ordem.

Artigo 41.

A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas e possui como quórum de votação, em regra, o da maioria de votos dos presentes, cabendo a cada Cota um voto, observado o disposto abaixo.

Parágrafo 1º Dependem da aprovação por maioria simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente: **(a)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das Cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha até 100 (cem) Cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: **(i)** destituição ou substituição da Administradora e/ou da Gestora e a escolha de seu(s) substituto(s); **(ii)** fusão, incorporação, cisão ou transformação da Classe; **(iii)** dissolução e liquidação da Classe, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos da Classe que tenham por finalidade a liquidação da Classe; **(iv)** apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas da Classe; **(v)** deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e a Gestora, entre a Classe e o Consultor Especializado e/ou entre a Classe e os Cotistas, entre a Classe e o Representante dos Cotistas ou entre a Classe e o empreendedor; **(vi)** contratação, destituição ou substituição do Consultor Especializado, observado o Direito de Step-In; **(vii)** deliberação sobre **(a)** o distrato, rescisão ou extinção de contratos de permuta celebrados pelo Fundo e/ou **(b)** a celebração, contratação ou realização de nova operação de permuta com nova incorporadora ou empreendedor; e **(viii)** deliberação sobre a amortização extraordinária das Cotas Juniores.

Parágrafo 1º-A. Sem prejuízo do Quórum Qualificado estipulado acima, enquanto as Cotas Seniores forem vigentes, as seguintes matérias dependem de deliberação pela maioria absoluta de votos das Cotas Seniores: **(i)** emissão

de novas Cotas Seniores ou criação de novas classes e/ou subclasses do Fundo que tenham qualquer tipo de prioridade à subclasse de Cotas Seniores no recebimento de rendimentos/amortizações; **(ii)** a realização de quaisquer transações pelo Fundo/Classe envolvendo Partes Relacionadas à Gestora, ao Consultor Especializado (se houver), a prestadores de serviços do Fundo, ou a qualquer cotista ou grupo de cotistas que detenha, direta ou indiretamente, em conjunto ou isoladamente, mais de 20% (vinte por cento) das cotas do Fundo/Classe; **(iii)** eventual pedido de *waiver* relativamente ao cumprimento da Amortização Mínima Programada estabelecida no Apêndice A; **(iv)** alienação de Ativos Imobiliários em valor inferior a 50% (cinquenta por cento) do respectivo valor patrimonial; **(v)** alteração e/ou prorrogação do prazo de duração da Subclasse Sênior; **(vi)** qualquer alteração no Apêndice A; **(vii)** qualquer alteração neste Capítulo XI; **(viii)** prestação de fiança, aval, aceite ou coobrigação, sob qualquer forma, assim como a constituição de ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, para garantir obrigações assumidas pela Classe e/ou pelos cotistas, exceto pelas garantias reais prestadas pela Classe estritamente no âmbito de operações de permuta financeira com a Caixa Econômica Federal em contratos tripartites (Caixa Econômica Federal, Classe na qualidade de terrenista e adquirente); **(ix)** aquisição, pela Classe, de imóveis gravados com ônus reais, bem como a cessão a terceiros, total ou parcialmente, do fluxo de recebíveis da Classe relacionados aos Ativos Imobiliários, exceto pelos ônus a serem constituídos estritamente no âmbito de operações de permuta financeira com a Caixa Econômica Federal em contratos tripartites (Caixa Econômica Federal, Classe na qualidade de terrenista e adquirente); **(x)** contratação de negócios que impliquem, direta ou indiretamente, em alavancagem pela Classe; **(xi)** contratação, destituição e substituição de Consultor Especializado; e **(xii)** indicação dos administradores das sociedades investidas pela Classe, na hipótese de exercício do Direito de Step-In.

Parágrafo 1º-B. Após a amortização e o resgate integral das Cotas Seniores, a deliberação sobre as matérias previstas nos itens (i), (vii) e (viii) do Parágrafo 1º acima dependerá da aprovação por 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma) Cota das Cotas Mezanino A e das Cotas Mezanino B emitidas (sem diferenciação entre si para fins de contabilização) (“Quórum Qualificado das Cotas Mezanino A e B”).

Parágrafo 2º Os percentuais acima mencionados devem ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por Quórum Qualificado.

Parágrafo 3º Além das hipóteses previstas no § 1º do Artigo 78 da parte geral da Resolução CVM nº 175, quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, estes podem votar na Assembleia de Cotistas que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de Cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/1976.

Parágrafo 6º Somente podem votar nas Assembleias de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

Parágrafo 7º No caso de representação do Cotista por procuração, deverá o procurador possuir mandato com poderes específicos para a representação do Cotista em Assembleia de Cotistas, devendo entregar um exemplar do instrumento do mandato à mesa, para sua utilização e arquivamento pela Administradora.

Parágrafo 8º Não podem votar nas Assembleias de Cotistas:

- (a) O prestador de serviço, essencial ou não;
- (b) Os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;
- (c) Partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
- (d) O Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, Classe ou Subclasse, se houver, no que se refere à matéria em votação; e
- (e) O Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

Parágrafo 9º Não se aplica a vedação acima disposta nos seguintes casos:

- (a) Quando os únicos Cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo, na Classe ou Subclasse, conforme o caso, as pessoas mencionadas nos incisos “a” a “e” do parágrafo 6º acima; ou
- (b) Quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, da mesma Classe ou Subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia de Cotistas ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

Parágrafo 10º É dever do Cotista, previamente ao início das deliberações em

sede de Assembleia de Cotistas, declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

Artigo 42.

A Assembleia de Cotistas poderá ocorrer de forma presencial, eletrônica, híbrida e por intermédio de consulta formal. Em todos os casos, os elementos mínimos de convocação e demais regras devem ser observados integralmente.

Parágrafo Único Adicionalmente ao acima, nos casos em que seja realizada a consulta formal aos Cotistas, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizada em carta, telegrama, correio eletrônico (*e-mail*) dirigido pela Administradora a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no Boletim de Subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à Administradora, cuja resposta deverá ser enviada em prazo a ser estipulado na consulta formal, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos neste Regulamento. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, nos termos da regulamentação aplicável, deste Regulamento e das orientações da CVM.

Artigo 43.

O resumo das decisões da Assembleia de Cotistas deve ser disponibilizado aos Cotistas da respectiva Classe de Cotas no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de realização da Assembleia de Cotistas.

Artigo 44.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer:

- (a) Exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas da Classe sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- (b) For necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços da Classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou
- (c) Envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

Parágrafo Único As alterações nos itens “a” e “b” acima devem ser comunicadas aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas e as alterações do item “c” devem ser, por sua vez, comunicadas aos Cotistas imediatamente.

CAPÍTULO XII. EVENTOS DE AVALIAÇÃO E EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 45. A Classe poderá ser liquidada por deliberação da Assembleia de Cotistas, convocada especialmente para esse fim ou, caso não existam Cotas em circulação, por deliberação da Administradora e da Gestora. Os demais procedimentos quanto à liquidação da Classe, Eventos de Avaliação e Eventos de Liquidação Antecipada seguem descritos no Anexo da Classe.

CAPÍTULO XIII. ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 46. Constituem encargos do Fundo, além da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão prevista neste Regulamento e no Anexo, que lhe podem ser debitadas diretamente:

- (a) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (b) Despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 175 e seus Anexos Normativos;
- (c) Despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (d) Honorários e despesas do auditor independente;
- (e) Emolumentos e comissões pagas sobre as operações do Fundo;
- (f) Despesas com a manutenção de Ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (g) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas feitas em defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (h) 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;
- (i) Despesas relacionadas ao exercício do direito de voto de Ativos da Classe;
- (j) Despesas com a realização de Assembleias de Cotistas, sendo considerado, inclusive, o valor por hora da Administradora e da Gestora;
- (k) Despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação;
- (l) Despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da Carteira;
- (m) Despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da Carteira

de Ativos, caso aplicável;

- (n) No caso de classe fechada, se for o caso, as despesas inerentes à: (i) distribuição primária de cotas; e (ii) admissão das cotas à negociação em mercado organizado;
- (o) *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;
- (p) Montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, performance ou Gestão, observado o disposto no Artigo 99 da Resolução CVM nº 175;
- (q) Taxa máxima de distribuição;
- (r) Despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;
- (s) Despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe de Cotas;
- (t) Despesas com a contratação de agência classificadora de risco de crédito, se houver;
- (u) Despesas com conselhos consultivos e comitês tão somente quando constituídos com o objetivo de fiscalizar ou supervisionar as atividades exercidas por Prestador de Serviços Essencial;
- (v) Taxa de performance;
- (w) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis que componham o patrimônio da Classe;
- (x) Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do Artigo 27 do Anexo Normativo III;
- (y) Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (z) Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis integrantes do patrimônio da Classe;
- (aa) Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Artigo 20 do Anexo Normativo III;
- (bb) Taxa máxima de custódia; e
- (cc) A remuneração devida ao Consultor Especializado, se houver.

Parágrafo 1º A despesa mencionada no item “u” acima somente é considerada como encargo do Fundo com a condição estipulada, sendo que conselhos consultivos e comitês constituídos por iniciativa de Prestador de Serviço Essencial não são considerados como encargos do Fundo, podendo, no entanto, os respectivos membros serem remunerados com parcela da Taxa de Administração ou Gestão, conforme o caso.

Parágrafo 2º Os encargos relacionados à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado devem ser arcados pelos subscritores das Cotas que serão admitidas à negociação.

Artigo 47. Quaisquer despesas não previstas no artigo acima como encargos do Fundo devem correr por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

CAPÍTULO XIV. DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO

Artigo 48. O exercício social do Fundo e da Classe tem duração de 1 (um) ano-calendário, encerrando-se sempre em 31 de dezembro, quando devem ser levantadas as demonstrações contábeis do Fundo e, se houver, de suas Classes de Cotas, todas relativas ao mesmo período findo.

Artigo 49. O Fundo e a Classe devem ter escrituração contábil única, mas deverão ser segregadas entre si, assim como as demonstrações contábeis da Administradora e da Gestora.

Artigo 50. As demonstrações financeiras anuais do Fundo e da Classe estão sujeitas às normas contábeis expedidas pela CVM, incluindo a Instrução da CVM nº 489/2011 e serão auditadas por auditor independente registrado na CVM.

Parágrafo Único No caso de Fundo e/ou Classe em funcionamento há menos de 90 (noventa) dias, não será obrigatória a auditoria referenciada acima.

CAPÍTULO XV. INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS, INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E ARMAZENAMENTO

Artigo 51. A Administradora e a Gestora prestarão todas as informações e documentos exigidos, no prazo respectivo de cada obrigação específica, nos termos da regulamentação aplicável, da parte geral deste Regulamento e do Anexo, bem como em qualquer outra norma que seja oponível às suas atividades.

Parágrafo 1º As informações periódicas e eventuais serão divulgadas na página da Administradora na rede mundial de computadores (www.idsf.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito do público em geral, assim como mantidas disponíveis para os Cotistas.

Parágrafo 2º Caso sejam divulgadas a terceiros informações referentes à composição da Carteira, a mesma informação deve ser colocada à disposição dos Cotistas na mesma periodicidade, ressalvadas as hipóteses de divulgação

de informações aos prestadores de serviços, necessárias para a execução de suas atividades, bem como aos órgãos reguladores, entidades autorreguladoras e entidades de classe, quanto aos seus associados, no atendimento a solicitações legais, regulamentares e estatutárias por eles formuladas.

Artigo 52.

Todos os documentos e informações exigidas pela Resolução CVM nº 175, bem como neste Regulamento, no Anexo em eventuais outras normas aplicáveis, assim como as comunicações ocorridas entre os Cotistas e a Administradora quando da Assembleia de Cotistas, devem ser mantidos pelo prestador de serviço responsável pelos documentos e informações, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos ou por prazo superior por determinação expressa da CVM ou da entidade administradora de mercado organizado no qual as Cotas estejam admitidas à negociação.

Artigo 53.

As imagens digitalizadas são admitidas em substituição aos documentos originais, nos termos da legislação que dispõe sobre a elaboração e o arquivamento de documentos públicos e privados em meios eletromagnéticos, e com a regulamentação que estabelece a técnica e os requisitos para a digitalização desses documentos.

Parágrafo Único O documento de origem pode ser descartado após sua digitalização, exceto se apresentar danos materiais que prejudiquem sua legibilidade.

CAPÍTULO XVI. FATO RELEVANTE

Artigo 54.

A Administradora divulgará qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos Ativos integrantes da Carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente a Administradora sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

Parágrafo 1º Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter Cotas. Além disso, são exemplos de fatos potencialmente relevantes as seguintes hipóteses trazidas expressamente na Resolução CVM nº 175:

- (a) Alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou aos Cotistas;
- (b) Contratação de formador de mercado e o término da prestação desse serviço;

- (c) Contratação de agência de classificação de risco, caso não estabelecida no Regulamento;
- (d) Mudança na classificação de risco atribuída à Classe ou Subclasse de Cotas, se houver;
- (e) Alteração de Prestador de Serviço Essencial;
- (f) Fusão, incorporação, cisão ou transformação da Classe de cotas;
- (g) Alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas;
- (h) Cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado; e
- (i) Emissão de Cotas de Classe fechada.

Parágrafo 2º Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos Ativos da Carteira deve ser:

- (a) Comunicado a todos os Cotistas da Classe afetada, conforme aplicável;
- (b) Informado às entidades administradoras de mercados organizados onde as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso;
- (c) Divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (d) Mantido nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor de Cotas na rede mundial de computadores.

Parágrafo 3º Os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se a Gestora e a Administradora, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe de Cotas ou dos Cotistas.

CAPÍTULO XVII. FATORES DE RISCO

Artigo 55.

O investidor, antes de adquirir Cotas, deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se pelo seu investimento no Fundo. Neste sentido, ressalta-se que não obstante o emprego pela Administradora e pela Gestora de plena diligência e da boa prática de administração e gestão do Fundo, da estrita observância da política de investimento definida neste Regulamento, das regras legais e regulamentares aplicáveis à sua administração e gestão, o Fundo estará sujeito aos riscos inerentes aos bens e direitos integrantes de sua Carteira, além dos fatores de risco identificados abaixo.

(a) Riscos de Mercado

Flutuação de preços em virtude de fatores de mercado – Os preços e a rentabilidade dos ativos do Fundo poderão flutuar em razão de diversos fatores de mercado, tais como variação da liquidez e alterações na política de crédito, econômica e fiscal. Essa oscilação dos preços poderá fazer com que parte ou a totalidade daqueles ativos que integram a carteira do Fundo seja avaliada por valores inferiores ao da emissão e/ou contabilização inicial, levando à redução do Patrimônio Líquido e, consequentemente, a prejuízos a seus Cotistas.

(b) Risco de Liquidez

A natureza deste Fundo traz, naturalmente, maior risco de liquidez aos Cotistas, tendo em vista que o investimento preponderante é realizado em Ativos Imobiliários de baixa liquidez no mercado secundário. Ademais, diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os Ativos Imobiliários e demais Ativos integrantes da Carteira são negociados e/ou outras condições atípicas de mercado. Caso isso ocorra, o Fundo estará sujeito a maior risco de liquidez dos Ativos Imobiliários e demais Ativos detidos em Carteira, situação em que o Fundo poderá não estar apto a efetuar pagamentos relativos às suas despesas e/ou amortização de suas Cotas. Nestes casos, poderá ser necessária a venda principalmente em relação aos Ativos Imobiliários, mas também dos demais Ativos da Carteira, por valores inferiores ao que normalmente seriam transacionados. Além disso, caso seja necessário e os Cotistas não aportem novos recursos no Fundo, além do potencial venda antecipada, a falta de recursos poderá exigir que o pagamento aos Cotistas seja realizado com a entrega dos Ativos Imobiliários, e/ou dos demais Ativos.

(c) Risco de Concentração

A política de investimento do Fundo possibilita exposição significativa de concentração em poucos Ativos e poucos emissores ou até em um mesmo Ativo e/ou um mesmo emissor. Alterações da condição financeira de um emissor, alterações na expectativa de desempenho/resultados deste e da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos Ativos da Carteira do Fundo e dos fundos investidos, se for o caso. Nestes casos, a Gestora, na qualidade de gestora do Fundo ou dos fundos investidos, conforme o caso, pode ser obrigada a liquidar os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos da Carteira do Fundo ou dos fundos investidos, se for o caso, a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da Cota do Fundo e/ou dos fundos investidos, se for o caso. Este Fundo está exposto a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes.

(d) Risco de Alocação

A Gestora pode examinar oportunidades de investimento que interessem, simultaneamente, a mais de um fundo sob sua gestão. Nessa hipótese, caberá à Gestora definir, discricionariamente, a forma de alocação de tais oportunidades, as quais não serão, em certas situações, exploradas integral ou exclusivamente pelo Fundo.

(e) Risco de Crédito

Como o Fundo aplicará seus recursos preponderantemente em Ativos Imobiliários, dependerá da solvência dos respectivos envolvidos para distribuição de rendimentos aos Cotistas. A solvência dos emissores e agentes envolvidos pode ser afetada por fatores macroeconômicos relacionados à economia brasileira, tais como elevação das taxas de juros, aumento da inflação e baixos índices de crescimento econômico. Assim, na hipótese de ocorrência de um ou mais desses eventos, poderá haver o aumento da inadimplência dos Ativos, com possíveis reflexos negativos nos resultados do Fundo e, eventualmente, na rentabilidade das Cotas.

(f) Insuficiência de Recursos no Momento da Liquidação do Fundo

O Fundo poderá ser antecipadamente liquidado conforme o disposto na neste Regulamento. Ocorrendo a liquidação, o Fundo pode não dispor de recursos para pagamento aos Cotistas. Neste caso, o pagamento aos Cotistas ficaria condicionado à venda dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos a terceiros, com risco de deságio capaz de comprometer o Patrimônio Líquido ou, ainda, o resgate de Cotas em Ativos, exclusivamente nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo. Em todas as situações descritas, os Cotistas podem sofrer prejuízos patrimoniais.

CAPÍTULO XVIII. TRANSFORMAÇÃO, INCORPORAÇÃO, FUSÃO E CISÃO

Artigo 56. Os Imóveis integrantes da Carteira das Classes de Cotas, se houver, objeto de fusão, incorporação ou cisão devem ser avaliados previamente à operação, caso tenham decorrido mais de 3 (três) meses entre a data da última avaliação e aquela de produção de efeitos da operação.

Artigo 57. Em acréscimo ao disposto no Capítulo XII da parte geral da Resolução CVM nº 175, nas operações de que trata este Capítulo cabe à Administradora:

- (a) demonstrar a compatibilidade da Classe de Cotas que será incorporada, fundida, cindida ou transformada com a política de investimento daquela que resultará de tais operações;
- (b) Indicar os critérios de avaliação adotados quanto aos ativos existentes nas classes de cotas envolvidas, bem como o impacto dessa avaliação no valor do patrimônio de cada Classe de Cotas;
- (c) Descrever os critérios utilizados para atribuição de Cotas aos participantes das Classes de Cotas que resultarem das operações; e
- (d) Identificar as alterações no prospecto e no regulamento que resultarem da operação.

CAPÍTULO XIX. DISPOSIÇÕES GERAIS E REGRAS DE SOLUÇÕES DE CONTROVÉRSIAS

Artigo 58.

As informações ou documentos para os quais a Resolução CVM nº 175 ou este Regulamento e seu Anexo exijam “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização”, poderão ser enviadas ou disponibilizadas por meio eletrônico aos Cotistas e demais destinatários que sejam necessários.

Parágrafo 1º A obrigação prevista acima será considerada cumprida na data em que a informação ou documento é tornada acessível para o Cotista.

Parágrafo 2º Nas hipóteses em que se exija “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, admite-se que estas se materializem por meio eletrônico.

Parágrafo 3º Caso de interesse do Cotista e mediante solicitação formal e prévia, com antecedência mínima razoável ao atendimento do pedido, as informações e documentos poderão ser enviados por meio físico ao Cotista que fez a solicitação, hipótese na qual todos os custos de envio serão suportados exclusivamente e antecipadamente, pelo Fundo e/ou pelo Cotista que fizer a solicitação.

Artigo 59.

Caso o Cotista não tenha comunicado a Administradora a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, a Administradora ficará, nos termos da regulamentação aplicável, exonerada do dever de envio das informações e comunicações, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado.

Parágrafo Único A Administradora preservará a correspondência devolvida ou

seu registro eletrônico enquanto o Cotista não efetuar o resgate ou amortização total de suas Cotas, sem prejuízo das demais disposições deste Regulamento.

Artigo 60.

A parte geral deste Regulamento, bem como seu Anexo e respectivos Apêndices, se houver, são partes integrantes de um mesmo documento, devendo, assim, serem interpretados conjuntamente.

Parágrafo Único Em caso de conflito entre as disposições da parte geral do Regulamento e dos Anexos ou dos Apêndices, se houver, deverão prevalecer as regras da parte geral do Regulamento. No entanto, em caso de conflito entre os Anexos e os Apêndices, se houver, prevalecerão as disposições do Anexo.

Artigo 61.

Este Regulamento será regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

Artigo 62.

Em caso de qualquer controvérsia das regras presentes neste Regulamento, no Anexo, no Suplemento, se houver, e/ou em quaisquer outros documentos do Fundo e/ou de sua Classe, fica eleito, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o foro da Comarca de São Paulo do Estado de São Paulo.

**ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA DO
TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF nº 63.320.393/0001-30**

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do **TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA**, dele fazendo parte e devendo sempre ser interpretado em conjunto.

CAPÍTULO I. REGIME, FORMA DE CONSTITUIÇÃO E OBJETIVO DA CLASSE ÚNICA

Artigo 01. Este Fundo detém, atualmente, apenas uma única Classe de Cotas, sendo esta Classe da categoria ANBIMA “Multicategoria” e possuindo como objetivo a valorização de suas Cotas pela aplicação preponderante em Ativos Imobiliários.

Artigo 02. A Classe Única deste Fundo é constituída sob a forma de condomínio fechado.

CAPÍTULO II. PÚBLICO-ALVO DA CLASSE ÚNICA

Artigo 03. Esta Classe Única é restrita e destina-se a receber aplicações, exclusivamente, de investidores classificados como qualificados, nos termos da Resolução CVM nº 30, da Resolução CVM nº 175 e das demais normas aplicáveis.

Parágrafo 1º O enquadramento do Cotista no público-alvo será verificado, pelo distribuidor, no ato do ingresso do Cotista, sendo certo que o posterior desenquadramento não implicará a exclusão do Cotista da Classe.

Parágrafo 2º Antes de tomar a decisão de realizar investimento nesta Classe, os potenciais investidores devem considerar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Anexo e na parte geral do Regulamento, incluindo, ainda e sem limitação, os demais documentos da Classe, como, por exemplo, o Termo de Ciência e Adesão, para avaliar, de forma consciente, os riscos descritos neste Anexo e na parte geral do Regulamento, aos quais estará sujeito.

CAPÍTULO III. PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE

Artigo 04. Esta Classe goza de Prazo de Duração de 5 (cinco) anos, prorrogáveis por mais

1 (um) período adicional de 2 (dois) anos, a critério da Gestora.

CAPÍTULO IV. PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DA CLASSE ÚNICA

- Artigo 05.** A Classe possui 2 (dois) prestadores de serviços essenciais, a saber: **(a)** a Administradora; e **(b)** a Gestora da Classe, devidamente identificadas nos artigos abaixo. Além dos Prestadores de Serviços Essenciais, a Classe poderá contar com outros prestadores de serviços, conforme disposto na parte geral do Regulamento e neste Capítulo.
- Artigo 06.** A Classe é administrada pela **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada.
- Artigo 07.** A Classe é gerida pela **PATAGONIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Braz Olaia Acosta, nº 727, sala 1101, Jardim California, CEP: 14026-040, inscrita no CNPJ/MF sob nº 39.526.263/0001-74, autorizada a prestar serviço de administração de carteiras de valores mobiliários pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 18.997, expedido em 16 de agosto de 2021, acima qualificada.
- Artigo 08.** Adicionalmente aos Prestadores de Serviços Essenciais, a **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, também prestará as atividades de controladoria, escrituração e custódia.
- Artigo 09.** A Administradora disponibiliza aos seus Cotistas a relação completa de todos os prestadores de serviços da Classe na sua página da rede mundial de computadores (www.idsf.com.br).
- Artigo 10.** Nos termos do Artigo 1.368-D do Código Civil, destaca-se que a responsabilidade dos prestadores de serviços da Classe, perante o condomínio e entre si, estará limitada ao cumprimento dos deveres particulares de cada um, sem solidariedade. Neste sentido, as obrigações deverão sempre ser analisadas sob o prisma do centro de responsabilidade particular de cada prestador de serviços, cada qual em sua esfera de atuação, nos termos da regulamentação aplicável.
- Artigo 11.** Adicionalmente ao disposto acima, cumpre destacar que a responsabilidade dos prestadores de serviços da Classe é de meio, ou seja, não há responsabilidade pelo não atingimento de parâmetros de rentabilidade ou qualquer outro referencial previsto neste Anexo, na parte geral do Regulamento e demais documentos do Fundo, da Classe e de suas respectivas ofertas, sendo a

obrigação dos prestadores de serviços atuar com probidade e empregando os melhores esforços em suas atividades. Não há, assim, qualquer garantia e/ou promessa de garantia pela Administradora e/ou pela Gestora sobre qualquer rentabilidade e/ou projeção do Fundo e/o da Classe.

CAPÍTULO V. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 12. A Taxa de Administração da Classe, a ser paga à Administradora pelos serviços prestados à Classe, corresponde ao percentual de 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano calculado sobre o valor total do patrimônio líquido da Classe.

Parágrafo Único A Taxa de Administração deverá ser paga à Administradora, mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, devendo ser calculada de forma linear e provisionada todo Dia Útil, à base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos).

Artigo 13. A Taxa de Gestão da Classe, a ser paga à Gestora pelos serviços prestados à Classe, corresponde ao percentual de 1,50% a.a. (um inteiro e cinquenta centésimos por cento ao ano) calculado sobre o valor total do patrimônio líquido da Classe, observado o mínimo de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por mês.

Parágrafo Único A Taxa de Gestão deverá ser paga à Gestora, mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, devendo ser calculada de forma linear e provisionada todo Dia Útil, à base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos).

Artigo 14. A Classe não goza de cobrança de taxa de performance e/ou qualquer taxa de ingresso e/ou saída.

Artigo 15. A taxa de custódia da Classe está englobada na Taxa de Administração.

Artigo 16. Quando da realização de novas emissões de Cotas, o Fundo irá arcar com até a totalidade dos custos vinculados à distribuição das Cotas objeto de tais emissões, entendidos tais valores como líquidos de impostos, devendo ser acrescidos dos tributos incidentes sobre os prestadores de serviços envolvidos na oferta, que corresponderá a uma comissão de distribuição aprovada e definida no mesmo ato que aprovar as novas emissões, somada ao valor dos gastos da distribuição primária das Cotas, incluindo, mas não se limitando a, (i) comissão de coordenação; (ii) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta da Classe; (iii) taxa de registro da oferta da Classe na CVM, se houver; (iv) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, se houver; (v) custos com a publicação de anúncios e avisos no

âmbito da respectiva oferta das cotas da Classe, se houver; (vi) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso; (vii) custos relacionados à apresentação a potenciais Investidores (*roadshow*), se houver; e (viii) outros custos relacionados à respectiva oferta de cotas da Classe (“Custos Vinculados à Distribuição”).

Artigo 17. Será devida ao Consultor Especializado, a título de taxa de consultoria, a remuneração mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), nas condições previstas no respectivo contrato de prestação de serviços, a qual constituirá encargo da Classe, nos termos do Regulamento.

Artigo 18. A Administradora e/ou a Gestora, conforme o caso, podem estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e/ou da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

CAPÍTULO VI. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 19. A Classe tem como objetivo a obtenção de renda e/ou apreciação de capital, por meio de investimentos conforme a orientação da Gestora, mediante a aquisição de terrenos ou imóveis, em sua integralidade ou fração ideal, de forma direta ou indireta, podendo estes serem adquiridos para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção e/ou à incorporação imobiliária, ou imóveis prontos, ou em projetos e/ou em fase de construção, bem como imóveis para fins de mera apreciação de capital no tempo.

Parágrafo Único A Classe poderá adquirir fração ou a totalidade dos Imóveis nos quais investir, inclusive através de sociedades de propósito específico (SPE), ou, ainda, desenvolvê-los em conjunto com terceiros, seja em regime de condomínio ou em sociedade.

Artigo 20. Para a concretização da sua política de investimento, a Classe deverá investir, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido nos seguintes ativos (“Ativos Imobiliários” e “Limite Mínimo de Aplicação”), para futura alienação em:

- (a) Imóveis e quaisquer direitos reais sobre os Imóveis;
- (b) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- (c) Ações ou cotas de sociedades que tenham por objeto o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral e cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs (“SPEs Imobiliárias”);

(d) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84/2022 (“CEPAC”);

- (e) Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, bem como de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (f) Cotas de outros fundos de investimento imobiliário (FII);
- (g) Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
- (h) Letras hipotecárias;
- (i) Letras de crédito imobiliário; e
- (j) Letras imobiliárias garantidas.

Parágrafo 1º Não haverá limite máximo de exposição do Patrimônio Líquido da Classe aos Ativos Imobiliários.

Parágrafo 2º Os recursos serão aplicados segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. A Classe tem como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos Imobiliários que vier a adquirir; e (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Imobiliários que vier a adquirir e posteriormente alienar (“Política de Investimentos”).

Parágrafo 3º A Gestora, conforme recomendação do Consultor Especializado, se houver, poderá efetuar, direta ou indiretamente, investimentos de aquisição de participações em SPEs Imobiliárias para o desenvolvimento e construção de projetos imobiliários ou projetos imobiliários já executados ou em desenvolvimento e construção, desde que tais investimentos sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro das obras previstas nos respectivos projetos imobiliários e o investimento esteja de acordo com a Política de Investimentos da Classe. Quando o investimento da Classe se der em projetos imobiliários em construção ou reforma, se for o caso, caberá à Gestora, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento ou reforma do projeto.

Parágrafo 4º A Administradora, em nome do Fundo, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

Parágrafo 5º Os Imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora e pela Gestora, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM nº 175.

Parágrafo 6º Caso a Classe venha a investir preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 175, considerando as exceções aplicáveis ao público-alvo da Classe.

Parágrafo 7º Adicionalmente ao acima, não se aplicam os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros aos seguintes ativos:

- (a) Cotas de FIP que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (b) Cotas de outros FII; e
- (c) Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado.

Parágrafo 8º Considerando a classificação ANBIMA, destaca-se que a Classe possui localização geográfica pré-definida como o território nacional.

Parágrafo 9º O incorporador, construtor e sócios de um determinado empreendimento que componha a Carteira poderão, isoladamente ou em conjunto, com pessoas a ele ligadas, subscrever ou adquirir no mercado, até a totalidade das Cotas, com as consequências tributárias inerentes, inclusive e a depender da situação, com a tributação por equiparação de pessoa jurídica.

Parágrafo 10º A Classe poderá, desde que observadas as recomendações da Gestora, ou com prévia anuência dos Cotistas ou, ainda, caso solicitado por qualquer órgão regulador, autorregulador ou autoridade administrativa, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos da Classe:

- I. Realizar melhorias e investimentos nos Imóveis investidos;
- II. Decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos a serem celebrados com os locatários, prestadores de serviço, bem como outros responsáveis

pelos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio da Classe;

- III. Adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, empreendimentos imobiliários para o patrimônio da Classe;
- IV. Observada a legislação vigente, alugar ou alienar os ativos imobiliários integrantes do seu patrimônio para os Cotistas ou, ainda, a pessoas das quais a Classe venha a adquirir Imóveis ou direitos sobre Imóveis, desde que o faça com observância deste Regulamento e das condições de mercado.

Parágrafo 11º As aquisições e alienações realizadas conforme orientação da Gestora serão sempre de acordo com a legislação e regulamentação em vigor, em condições de mercado razoáveis e equitativas, sendo que, caso haja qualquer discordância entre a Administradora e a Gestora a esse respeito, se for o caso, deverá ser previamente aprovada pelos Cotistas da Classe, na forma do Regulamento e deste Anexo.

Parágrafo 12º A Classe poderá, desde que observadas as recomendações da Gestora, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes a locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza.

Parágrafo 13º A Classe poderá, desde que observadas as recomendações da Gestora, realizar reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização, conforme o caso.

Parágrafo 14º Desde que observadas as recomendações da Gestora, a Classe poderá adquirir Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe, exceto se de outra forma disposto no presente Anexo, no Regulamento, na legislação e regulamentação em vigor.

Artigo 21.

Adicionalmente aos Ativos Imobiliários acima dispostos, que serão de aplicação preponderante da Classe, a Classe poderá investir, ainda, nos seguintes “Outros Ativos”:

- (a) Certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), desde que tenham sido objeto de oferta pública na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

- (b) Letras hipotecárias (“LH”);
- (c) Letras de crédito imobiliário (“LCI”);
- (d) Letras imobiliárias garantidas (“LIG”);
- (e) Certificados de potencial adicional de construção;
- (f) Cotas de FIP que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII;
- (g) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que as cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (h) Ações ou cotas de SPEs Imobiliárias;
- (i) Ações, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII (“Ações e Outros Títulos Imobiliários”);
- (j) Debêntures, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII (“Debêntures”); e
- (k) Demais ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável.

Parágrafo Único Observado o Limite Mínimo de Aplicação, a Classe poderá manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez.

Artigo 22.

A Classe poderá ter alta concentração na aquisição de Ativos para a sua Carteira, podendo, inclusive, ser de um único emissor e um único Ativo Imobiliário.

Artigo 23.

A Gestora poderá avaliar oportunidades de investimento que interessem para a Classe e, simultaneamente, a outras classes ou fundos de investimento sob sua gestão. Nessa hipótese, caberá à Gestora definir a alocação dessas oportunidades e a proporção do investimento a ser feito por cada interessado, sem prejuízo de sua discricionariedade. Para esse fim, a Gestora pode considerar, entre outros fatores: (i) a política de investimento de cada Classe e/ou do Fundo e das demais classes e/ou dos demais fundos de investimento sob sua gestão; (ii) a composição das respectivas carteiras; (iii) a liquidez do Fundo, da Classe e das classes e demais fundos de investimento no momento do investimento; (iv) os efeitos do investimento sobre o perfil de risco do Fundo,

da Classe, das demais classes e demais fundos de investimento; e **(v)** a relação risco e retorno do investimento.

Parágrafo Único A Gestora poderá, ainda, sugerir que certas oportunidades de investimento que vier a analisar sejam alocadas, total ou parcialmente, a terceiros coinvestidores, caso julgue que investir nessas oportunidades, total ou parcialmente, não é de interesse da Classe, tendo em vista, por exemplo, a necessidade de diversificação da Carteira e os fatores mencionados acima.

Artigo 24. **Não há garantia de que a Classe terá o tratamento tributário equivalente ao que atualmente se aplica aos fundos de longo prazo, não assumindo a Gestora e nem a Administradora, portanto, qualquer compromisso nesse sentido.**

CAPÍTULO VII. EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO

Artigo 25. As Cotas correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido. O Fundo será de Classe Única, considerando os termos da Resolução CVM nº 175 e as demais disposições da CVM acerca do assunto.

Parágrafo 1º A Classe Única poderá ter subclasses: **(i)** seniores; **(ii)** subordinadas mezanino; e **(iii)** subordinadas juniores.

Parágrafo 2º Os direitos e obrigações de cada subclasse de Cotas estão descritos neste Anexo, bem como nos respectivos Apêndices, conforme o caso.

Artigo 26. As Cotas poderão ser emitidas conforme previsto neste Regulamento.

Artigo 27. O Fundo poderá emitir Cotas, observado que:

- (a)** Nenhum Evento de Liquidação pode ter ocorrido ou não pode haver algum evento de avaliação em vigor;
- (b)** Os Índices de Subordinação não podem ser afetados; e/ou
- (c)** Os respectivos Suplementos devem ser devidamente preenchidos.

Artigo 28. As Cotas Seniores têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

- (a)** Prioridade sobre o recebimento do Retorno Preferencial Sênior e da amortização e/ou resgate integral e em relação às Cotas Mezanino e Cotas Juniores, observado o disposto no Regulamento, neste Anexo e no respectivo Apêndice;

- (b) Valor unitário calculado todo dia útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados os critérios definidos no Regulamento, neste Anexo e nos respectivos Apêndices; e
- (c) Direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que a cada Cota Sênior corresponderá a 1 (um) voto.

Parágrafo Único O valor total das Cotas Seniores é equivalente ao somatório do valor das Cotas Seniores de cada série, ou o produto da divisão do patrimônio líquido pelo número de Cotas Seniores em circulação, dos dois o menor.

Artigo 29.

As Cotas Mezanino A e as Cotas Mezanino B têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

- (a) Prioridade de amortização e/ou resgate em relação às Cotas Mezanino C (se houver) e às Cotas Juniores, observado o disposto no Regulamento, neste Anexo e nos respectivos Apêndices;
- (b) Valor unitário calculado todo dia útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados os critérios definidos no Regulamento, neste Anexo e no respectivo apêndice; e
- (c) Direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que a cada Cota Mezanino A e Cota Mezanino B corresponderá a 1 (um) voto.

Parágrafo Único O valor total das Cotas Mezanino A e das Cotas Mezanino B é equivalente ao somatório do valor das Cotas Mezanino A e das Cotas Mezanino B em circulação, ou o produto da divisão do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas Mezanino A e Cotas Mezanino B em circulação, dos dois o menor.

Artigo 30.

As Cotas Mezanino C, se houver, têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

- (a) Prioridade de amortização e/ou resgate somente em relação às Cotas Juniores, observado o disposto no Regulamento, neste Anexo e no respectivo Apêndice;
- (b) Valor unitário calculado todo dia útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, se houver, observados os critérios definidos no Regulamento, neste Anexo e no respectivo apêndice; e
- (c) Direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que a cada Cota Mezanino C corresponderá a 1 (um) voto.

Parágrafo Único O valor total das Cotas Mezanino C é equivalente ao somatório

do valor das Cotas Mezanino C em circulação, ou o produto da divisão do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas Mezanino C em circulação, dos dois o menor.

Artigo 31.

As Cotas Juniores têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações:

- (a) Subordinam-se às Cotas Seniores e às Cotas Mezanino para efeito de amortização e resgate, observado o disposto no Regulamento, neste Anexo e no respectivo Apêndice;
- (b) Somente poderão ser resgatadas após o resgate integral das Cotas Seniores e Cotas Mezanino em circulação, observado, ainda, o previsto no Regulamento, neste Anexo e no respectivo apêndice;
- (c) Valor unitário calculado todo Dia Útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados os critérios definidos no Regulamento, neste Anexo e no respectivo apêndice; e
- (d) Direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que a cada Cota Júnior corresponderá a 1 (um) voto.

Parágrafo Único As Cotas Juniores não possuem qualquer meta de rentabilidade e somente farão jus ao recebimento dos rendimentos após o pagamento do Retorno Preferencial Sênior e da Remuneração Alvo das Cotas Mezanino (inclusive em relação àqueles acumulados), nos termos dos respectivos apêndices.

Artigo 32.

Nas Datas de Apuração, a Gestora deverá apurar os valores relativos disponíveis percebidos pelo Fundo no período, devendo indicar à Administradora que, por sua vez, dará cumprimento à “Ordem de Alocação dos Recursos” na respectiva Data de Pagamento, conforme ordem abaixo (sendo certo que cada item somente será cumprido após cumprimento integral do item imediatamente anterior):

- a) Pagamento das despesas e encargos de responsabilidade do Fundo na forma prevista neste Regulamento e na regulamentação em vigor;
- b) Pagamento da remuneração das Cotas Seniores até o limite do Retorno Preferencial Sênior (inclusive do Retorno Preferencial Sênior eventualmente capitalizado), na forma prevista neste Regulamento e nos respectivos apêndices;
- c) Pagamento da amortização extraordinária das Cotas Seniores (ou resgate das Cotas Seniores, se aplicável), na forma prevista neste Regulamento

e no respectivo apêndice ou, conforme aplicável, da Amortização Mínima Programada;

d) Pagamento da remuneração das Cotas Mezanino (Cotas Mezanino A e Cotas Mezanino B, de forma paritária) até o limite da Remuneração Alvo das Cotas Mezanino A e das Cotas Mezanino B (inclusive da Remuneração Alvo das Cotas Mezanino A e das Cotas Mezanino B, eventualmente acumulada), na forma prevista neste Regulamento e nos respectivos apêndices;

e) Pagamento da remuneração das Cotas Mezanino C, se houver, até o limite da Remuneração Alvo das Cotas Mezanino C (inclusive da Remuneração Alvo das Cotas Mezanino C eventualmente acumulada), na forma prevista neste Regulamento e no respectivo apêndice;

f) Pagamento da amortização extraordinária das Cotas Mezanino (Cotas Mezanino A e Cotas Mezanino B, de forma paritária), se houver (ou o resgate das Cotas Mezanino, se aplicável), se houver resultado remanescente da Classe Única, após a amortização e resgate integral das Cotas Seniores, na forma prevista neste Regulamento e no respectivo apêndice, se houver;

g) Pagamento da amortização extraordinária das Cotas Mezanino C, se houver, (ou o resgate das Cotas Mezanino C, se aplicável), se houver resultado remanescente da Classe Única, após a amortização e resgate integral das Cotas Seniores, das Cotas Mezanino A e Mezanino B, na forma prevista neste Regulamento e no respectivo apêndice, se houver;

h) Pagamento dos rendimentos das Cotas Juniores, após a amortização e o resgate integral das Cotas Seniores, das Cotas Mezanino A, das Cotas Mezanino B e das Cotas Mezanino C, se houver, na forma prevista neste Regulamento e no respectivo apêndice; e

i) Pagamento da amortização extraordinária das Cotas Juniores (ou o resgate das Cotas Juniores, se aplicável), se houver resultado remanescente da Classe Única, após a amortização e o resgate integral das Cotas Seniores, das Cotas Mezanino A, das Cotas Mezanino B e das Cotas Mezanino C, se houver, e após o pagamento dos rendimentos das Cotas Juniores, na forma prevista neste Regulamento e no respectivo apêndice.

Parágrafo Único. Para fins de esclarecimento, as Cotas Seniores possuem prioridade sobre as demais subclasses no recebimento do Retorno Preferencial Sênior e no pagamento de amortizações e resgates, de modo que as demais subclasses somente farão jus ao recebimento de rendimentos e à realização de amortizações após a amortização e o resgate integral das Cotas Seniores, nos termos da Ordem de Alocação dos Recursos.

Artigo 33.

As Cotas serão escriturais, mantidas em contas de depósito em nome dos respectivos Cotistas.

Parágrafo 1º A qualidade de Cotista se caracteriza pela abertura da conta de depósito em seu nome.

Parágrafo 2º Para o cálculo do número de Cotas a que tem direito o Cotista, não serão deduzidos do valor entregue à Administradora quaisquer taxas ou despesas.

Parágrafo 3º As Cotas Seniores serão admitidas para: **(i)** distribuição primária e liquidação no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), operacionalizado e administrado pela B3, sendo a distribuição liquidada e as Cotas depositadas eletronicamente na B3 e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de balcão, administrado e operacionalizado pela B3. A Administradora, na qualidade de escriturador das Cotas do Fundo, será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

Parágrafo 4º As Cotas Mezanino A e as Cotas Mezanino B serão admitidas para: **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do Escriturador, conforme o caso; e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

Parágrafo 5º As Cotas Mezanino C, se e quando emitidas, poderão ser admitidas: **(i)** para distribuição primária e liquidação por meio do MDA e para negociação em mercado de balcão organizado, ambos administrados e operacionalizados pela B3; e/ou **(ii)** para subscrição e integralização por meio de instrumento privado, inclusive mediante transferência de ativos elegíveis, operacionalizada por Ordem de Transferência de Ativos – OTA, com registro na B3 exclusivamente para fins escritural-operacionais. O ambiente de distribuição, negociação e liquidação das Cotas Mezanino C estará descrito no respectivo suplemento.

Parágrafo 6º As Cotas Juniores serão integralizadas por meio de instrumento privado, mediante transferência de ativos elegíveis ou moeda corrente nacional, operacionalizada por Ordem de Transferência de Ativos – OTA. A emissão será registrada no MDA, exclusivamente para fins de procedimentos escritural-operacionais, sem utilização de módulo de distribuição primária ou de sistema

de negociação da B3. A liquidação financeira será processada diretamente pela Instituição Administradora, que, após a conclusão da integralização, informará à B3 os eventos necessários para fins de atualização escritural. As Cotas Juniores serão admitidas à negociação em mercado secundário organizado, salvo deliberação futura específica.

Parágrafo 7º Será admitida a colocação parcial das Cotas, não havendo valor mínimo para as ofertas, a não ser que disposto de forma diversa no respectivo documento de emissão.

Parágrafo 8º É permitida a aquisição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas.

Parágrafo 9º Os titulares das Cotas poderão negociá-las exclusivamente no mercado secundário, observados os prazos e as condições previstas no Regulamento e neste Anexo, em mercado de bolsa ou de balcão organizado, conforme o ambiente de negociação aplicável à respectiva subclasse, administrados pela B3.

Parágrafo 10º A Administradora, com vistas à constituição da subclasse **então denominada** sênior A da Classe Única, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas da referida subclasse e distribuição primária de cotas, para investidores qualificados, da subclasse sênior A da Classe Única do Fundo, no valor total de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), perfazendo o total de 15.000.000 (quinze milhões) de cotas da subclasse sênior A, todas nominativas e escriturais, com valor unitário de R\$ 1,00 (um real) cada cota da subclasse sênior A. Em razão da deliberação dos Cotistas tomada por meio de consulta formal cujo resultado foi apurado em 26 de agosto de 2026, a subclasse sênior A foi transformada na subclasse mezanino A, passando as cotas da subclasse sênior A a serem denominadas Cotas Mezanino A, sem solução de continuidade e mantidas a segregação patrimonial e a curva de rentabilidade da subclasse. As características, direitos e obrigações relativos às Cotas Mezanino A estão descritos no Suplemento B a este Anexo da Classe.

Parágrafo 11º A Administradora, com vistas à constituição da subclasse **então denominada** sênior B da Classe Única, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas da referida subclasse e distribuição primária de cotas, para investidores qualificados, da subclasse sênior B da Classe Única do Fundo, no valor total de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), perfazendo o total de 70.000.000 (setenta milhões) de cotas da subclasse sênior B, todas nominativas e escriturais, com valor unitário de R\$ 1,00 (um real) cada cota da subclasse sênior B. Em

razão da deliberação dos Cotistas tomada por meio de consulta formal cujo resultado foi apurado em 26 de agosto de 2026, a subclasse sênior B foi transformada na subclasse mezanino B, passando as cotas da subclasse sênior B a serem denominadas Cotas Mezanino B, sem solução de continuidade e mantidas a segregação patrimonial e a curva de rentabilidade da subclasse. As características, direitos e obrigações relativos às Cotas Mezanino B estão descritos no Suplemento C a este Anexo da Classe.

Parágrafo 12º A Administradora, com vistas à constituição da subclasse subordinada júnior da Classe Única, aprovou a 1ª (primeira) emissão (“Primeira Emissão Júnior”) e distribuição primária de cotas, para investidores profissionais, da subclasse subordinada júnior da Classe Única do Fundo (“Cotas Juniores”), no valor total de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), perfazendo o total de 10.000.000 (dez milhões) de Cotas Juniores, todas nominativas e escriturais, com valor unitário de R\$ 1,00 (um real) cada Cota Júnior. As características, direitos e obrigações relativos às Cotas Juniores da Primeira Emissão Júnior estão descritos no Suplemento E a este Anexo da Classe.

Parágrafo 13º Os Cotistas, por meio de consulta formal divulgada em 11 de agosto de 2026, cujo resultado foi apurado conforme termo de apuração de votos de 26 de agosto de 2026, aprovaram, com vistas à constituição da subclasse sênior da Classe Única, a 1ª (primeira) emissão de cotas da referida subclasse (“Primeira Emissão Sênior”) e sua distribuição primária, destinada exclusivamente a investidores profissionais, no valor total de até R\$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais), perfazendo o total de até 360.000 (trezentas e sessenta mil) cotas da subclasse sênior (“Cotas Seniores”), todas nominativas e escriturais, com valor unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) cada Cota Sênior, admitida a distribuição parcial, observado o montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). As Cotas Seniores objeto da Primeira Emissão Sênior serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático, nos termos do art. 26, inciso VII, alínea “a”, da Resolução CVM nº 160, intermediada pelo coordenador líder (“Oferta Pública Sênior”). As características, direitos e obrigações relativos às Cotas Seniores e à Primeira Emissão Sênior estão descritos no Apêndice A e no Suplemento A a este Anexo da Classe.

Parágrafo 14º Fica prevista a subclasse subordinada mezanino C da Classe Única, cujas características, direitos e obrigações estão descritos no Artigo 30 deste Anexo e no Apêndice D. Os termos e condições da respectiva emissão serão refletidos em suplemento a este Anexo da Classe.

Parágrafo 15º Nos termos do Art. 8º do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175, bem como Artigo 34 da Parte Geral do Regulamento, a integralização das

Cotas Juniores da Primeira Emissão Júnior poderá ser efetuada em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis.

Parágrafo 16º O valor unitário da Cota está expresso no respectivo Suplemento, sendo que as demais características das Cotas se encontram descritas neste Anexo e/ou nos respectivos apêndices, conforme o caso.

Artigo 34.

Desde que respeitado o público-alvo estabelecido neste Anexo e no Regulamento e observadas as condições descritas neste Anexo, no Regulamento e na legislação e regulamentação aplicável, as Cotas poderão ser objeto de transferências por meio de negociações privadas mediante termo de cessão e transferência assinado pelo cedente e pelo cessionário, bem como poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pela B3, sendo que as Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem integralizadas, observadas as exceções regulamentares.

Parágrafo 1º Na hipótese de negociação privada de Cotas: **(i)** a transferência de titularidade para a conta de depósito do novo cotista e o respectivo pagamento do preço será processado pela Administradora somente após a verificação, pelo intermediário que representa o adquirente, da condição de investidor qualificado do novo cotista; e **(ii)** os Cotistas serão responsáveis pelo pagamento de todos os custos, tributos ou emolumentos decorrentes da negociação ou transferência de suas Cotas.

Parágrafo 2º Na transferência de titularidade das Cotas fora de bolsa ou mercado de balcão organizado, o alienante deverá apresentar o documento de comprovação da respectiva quitação tributária inerente à operação.

Parágrafo 3º Os cessionários de Cotas deverão aderir aos termos e condições do Fundo e da Classe, por meio da assinatura e entrega, à Administradora, dos documentos por esta exigidos e necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como Cotista da Classe.

Parágrafo 4º Os Cotistas não terão direito de preferência na transferência das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, conforme disposto neste Anexo.

Parágrafo 5º A aquisição das Cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições do Regulamento, deste Anexo e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à Política de Investimentos.

Parágrafo 6º A cada emissão, poderá ser cobrado custo unitário de distribuição, incidente sobre as Cotas objeto da oferta, que deverá ser arcado pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto da oferta, a ser fixado a cada emissão de Cotas, e aprovado pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas, observado o disposto no Regulamento e neste Anexo a este respeito, de forma a arcar com os custos de distribuição, incluindo: **(a)** comissões de coordenação e estruturação; **(b)** comissões de distribuição e colocação de Cotas; **(c)** honorários de advogados e prestadores de serviços externos, contratados para atuação no âmbito da oferta; **(d)** taxas aplicáveis para o registro da oferta de cotas na CVM; **(e)** taxas aplicáveis para a análise, registro e distribuição das Cotas na B3; **(f)** custos relacionados à publicidade das ofertas de Cotas, como gastos com a publicação de anúncios, apresentações a potenciais investidores, viagens e impressão de documentos, conforme o caso; **(g)** custos com registros em cartórios de registros de títulos e documentos competentes; e **(h)** outros custos relacionados às ofertas ("Custo Unitário de Distribuição"), o qual, se for o caso, será arcado pelos subscritores das Cotas de cada respectiva subclasse no âmbito da subscrição primária das Cotas.

Parágrafo 7º Observado o disposto neste Regulamento, a Administradora poderá, considerada a recomendação da Gestora, deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 105.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais) ("Capital Autorizado").

Parágrafo 8º O ato que aprovar a emissão de novas Cotas, seja na forma prevista no *caput* ou por meio de deliberação da Assembleia de Cotistas, deverá dispor sobre as características da emissão e da oferta, as condições de subscrição e integralização das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- I. O valor de cada nova Cota deverá ser fixado tendo em vista: **(i)** o valor patrimonial das Cotas; **(ii)** as perspectivas de rentabilidade; ou **(iii)** o valor de mercado das Cotas já emitidas;
- II. Não poderá ser afetado o Índice de Subordinação Mínimo, se houver;
- III. Aos Cotistas em dia com suas obrigações para com a Classe, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas junto a B3 ou no Escriturador, conforme o caso, na proporção do número de Cotas que possuírem na Subclasse em questão, não sendo permitidas Cotas fracionárias, e observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e CVM, além de que, a data de corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões;

- IV. Em cada nova emissão, os Cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros;
- V. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas da respectiva Subclasse já existentes;
- VI. É admitida, observados os termos da respectiva autorização para emissão de Cotas, a realização de subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio da Classe, mediante o cancelamento do saldo não colocado findo o prazo de distribuição, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas na regulamentação vigente;
- VII. Caso o valor mínimo atribuído na possibilidade de distribuição parcial referida no inciso VI acima não seja alcançado, a Administradora deverá imediatamente fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas pela Classe no período em que os recursos estiveram a ela disponibilizados; e
- VIII. Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas de referida Subclasse antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, ou cancelada a distribuição anterior da mesma Subclasse.

Artigo 35. Ao subscrever Cotas do Fundo, o Cotista deverá assinar: **(a)** Termo de Adesão e Ciência de Risco; e **(ii)** o respectivo Boletim de Subscrição, o qual, por sua vez, deverá regular as Chamadas de Capital, conforme aplicável, observados os termos deste Anexo e do Regulamento.

Artigo 36. Sem prejuízo do disposto acima, fica estabelecido que as Chamadas de Capital para pagamentos de eventuais indenizações devidas pela Classe e/ou pelo Fundo, conforme o caso, bem como para pagamentos de quaisquer encargos e até mesmo para recomposição de reservas estabelecidas no Regulamento e/ou neste Anexo poderão ser realizadas a qualquer tempo, observado o limite do valor subscrito.

Artigo 37. Ficará constituído em mora o Cotista que não realizar a integralização das Cotas nas condições previstas no Regulamento, neste Anexo, no Boletim de Subscrição e nos demais documentos do Fundo e da Classe, desde que tal inadimplência não seja sanada em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento de notificação sobre o referido inadimplemento enviada pela Administradora ao Cotista inadimplente.

Parágrafo 1º O Cotista declara conhecimento e concorda que quaisquer pagamentos devidos em decorrência das obrigações acordadas em

conformidade com seu compromisso de subscrição e integralização e com o Regulamento e este Anexo são essenciais, e o inadimplemento de tais obrigações pelo Cotista causará danos à Classe, ao Fundo e seus prestadores de serviços. Dessa forma, acorda-se que sobre o valor inadimplido incidirão juros moratórios equivalentes a 15% (quinze por cento) ao ano, *pro rata die*, contados a partir da data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme determinado nos documentos de subscrição.

Parágrafo 2º Na ocorrência de um evento de inadimplemento, a Administradora, em sua discricionariedade, pode tomar quaisquer das medidas abaixo, individualmente ou em conjunto:

- (d) Suspender direitos políticos, patrimoniais e econômicos do Cotista inadimplente enquanto perdurar o inadimplemento;
- (e) Deduzir de quaisquer distribuições a que o Cotista inadimplente faz ou fará jus, ou constituir reserva nos valores necessários para fazer frente ao pagamento dos valores devidos pelo Cotista inadimplente, incluindo o pagamento de juros moratórios, ou, ainda, quaisquer outras despesas devidas em conformidade com este Regulamento; ou
- (f) Tomar medidas judiciais cabíveis para recuperar o valor devido.

Parágrafo 3º Adicionalmente ao acima, é permitido que a Gestora contraia 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 ou para garantir a continuidade de suas operações.

Parágrafo 4º Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios incorridos pela Administradora, Gestora, pela Classe ou pelo Fundo em relação à inadimplência do Cotista deverão ser suportadas por tal Cotista integralmente.

Artigo 38. A integralização das Cotas será efetuada em moeda corrente nacional, admitindo-se, contudo, a integralização em Imóveis, bem como em direitos relativos a Imóveis.

Parágrafo 1º A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM nº 175, e aprovado pela Assembleia de Cotistas.

Parágrafo 2º A aprovação do laudo pela Assembleia de Cotistas não é requerida quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de Cotas.

Parágrafo 3º A Administradora deve tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever.

Parágrafo 4º A integralização em bens e direitos deve ocorrer no prazo estabelecido no Regulamento, neste Anexo ou no documento de aceitação da oferta, aplicando-se, em acréscimo ao Art. 78 da parte geral da Resolução CVM nº 175, o Artigo 18 do Anexo Normativo III e, no que couber, os Arts. 8º a 10, 89 e 98, § 2º, da Lei nº 6.404/1976.

Parágrafo 5º O avaliador deve apresentar declaração de que não possui conflito de interesses que diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

Parágrafo 6º As avaliações devem observar, ainda, as regras contábeis que tratam da mensuração do valor justo dos bens e direitos avaliados.

Parágrafo 7º No caso de integralização de Ativos, estes deverão ser integralizados no prazo máximo da oferta ou outro definido pelos Cotistas em Assembleia de Cotistas.

CAPÍTULO VIII. ÍNDICE DE SUBORDINAÇÃO

Artigo 39. A Classe Única não possuirá índice de subordinação entre as Cotas.

Artigo 40. Fica a cargo da Assembleia de Cotistas deliberar sobre a criação, alteração ou extinção de eventuais índices de subordinação, bem como sobre regras de reenquadramento, prioridade ou ordem de preferência entre subclasses.

CAPÍTULO IX. AMORTIZAÇÃO, RESGATE E POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO

Artigo 41. O resgate final das Cotas da Classe Única apenas poderá acontecer com os eventos de liquidação da Classe, nos termos previstos neste Anexo e no Regulamento do Fundo e no respectivo apêndice.

Artigo 42. A amortização e o resgate final de Cotas poderão ser realizados: **(i)** em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito e crédito na conta

corrente da Classe, Transferência Eletrônica Disponível – TED; (ii) qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Bacen; e (iii) por entrega em Ativos, observadas as regras dispostas no Regulamento e neste Anexo.

Parágrafo 1º O resgate final e/ou a amortização de Cotas Mezanino e/ou das Cotas Juniores poderá ser realizado com a entrega em Ativos, a critério da Gestora.

Parágrafo 2º A Classe poderá realizar amortizações programadas de qualquer série de Cotas Seniores, bem como de Cotas Mezanino a serem emitidas, de acordo com as condições estabelecidas nos respectivos apêndices e suplementos.

Parágrafo 3º Desde que o Patrimônio Líquido permita e a Classe tenha disponibilidades para tanto, a Assembleia de Cotistas poderá determinar alterações nas amortizações programadas, nas datas e valores a serem estipulados na referida Assembleia Geral.

Artigo 43. Não obstante as regras acima, destaca-se que no caso de desenquadramento do Índice de Subordinação da Classe, se houver, as Cotas Seniores e as Cotas Mezaninos poderão ser amortizadas compulsoriamente para que o Índice de Subordinação, se houver, seja efetivamente reenquadrado.

Artigo 44. A amortização de Cotas Juniores somente será realizada após a amortização e/ou o resgate final das Cotas Seniores e das Cotas Mezanino, se houver, com exceção dos casos em que a amortização não gere qualquer comprometimento do Índice de Subordinação, se houver.

Artigo 45. Para fins de melhor gestão de liquidez da Classe, a Gestora buscará manter sempre reservas para fins de amortização, conforme abaixo disposto.

Artigo 46. Os resultados serão distribuídos, em regra, aos Cotistas, no limite regulatório exigido, consideradas, ainda, as exceções regulamentares e de disposições da CVM acerca do assunto, conforme a Ordem de Alocação de Recursos prevista no Artigo 32. Os demais recursos que não se enquadrem na regra de distribuição obrigatória, em regra, serão reinvestidos.

Parágrafo 1º A Classe Única deverá distribuir a seus Cotistas, conforme a Ordem de Alocação de Recursos prevista no Artigo 32, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá,

a critério da Gestora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 5º (quinto) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto, ou terá a destinação que lhe der a Assembleia de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação da Gestora, observadas as demais previsões deste Anexo.

Parágrafo 2º O montante que: (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668, conforme alterada; e (ii) não seja destinado à eventual reserva da Classe, poderá ser, a critério da Gestora e da Administradora, investido em ativos financeiros para posterior distribuição aos Cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Imobiliários.

Parágrafo 3º O percentual mínimo mencionado acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

Parágrafo 4º Farão jus aos rendimentos de que trata os itens acima os titulares de Cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações no último Dia Útil do mês referente ao período de apuração, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

CAPÍTULO X. ASSEMBLEIAS ESPECIAIS DE COTISTAS

Artigo 47. As Assembleia Especiais, considerando a estrutura do Fundo e desta Classe, sendo ela a única classe de investimento do Fundo, acontecerão, tão somente, por intermédio de Assembleia de Cotistas, nos termos da parte geral deste Regulamento.

CAPÍTULO XI. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 48. A Assembleia de Cotistas poderá eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas (“Representante dos Cotistas”).

Parágrafo 1º A eleição dos Representantes dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando 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.

Parágrafo 2º Os Representantes dos Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras da Classe, permitida a reeleição.

Parágrafo 3º A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

Parágrafo 4º Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas pessoa natural ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

- I. Ser Cotista;
- II. Não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora, em sociedades por ela 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 do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe, 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 a Classe; 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.

Parágrafo 5º Compete ao Representante dos Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função

Artigo 49.

Compete aos Representantes dos Cotistas, exclusivamente:

- I. Fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

- II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas (exceto se aprovada nos termos da regulamentação), transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso;
- III. Denunciar à Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe, à Assembleia de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis à Classe;
- IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pela Classe;
- V. Examinar as demonstrações financeiras da Classe 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 de emissão da Classe detida por cada um dos Representantes dos Cotistas; **(c)** despesas incorridas no exercício de suas atividades; e **(d)** opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita a Resolução CVM nº 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia de Cotistas; e
- VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe.

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

Parágrafo 2º Os Representantes dos Cotistas podem solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo 3º Os pareceres e opiniões dos Representantes dos Cotistas deverão ser encaminhados à Administradora, no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que a Administradora proceda à divulgação nos termos da regulamentação aplicável.

Artigo 50.

Os Representantes dos Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe.

CAPÍTULO XII. LIQUIDAÇÃO DA CLASSE, EVENTOS DE AVALIAÇÃO E EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA

Artigo 51. A Classe poderá ser liquidada por deliberação da Assembleia de Cotistas, convocada especialmente para esse fim ou, caso não existam Cotas em circulação, por deliberação da Administradora e da Gestora.

Artigo 52. São considerados como hipóteses de Evento de Avaliação, no qual a Administradora convocará os Cotistas da Classe para deliberar acerca da: **(a)** da existência de Evento de Liquidação Antecipada; ou **(b)** concessão de prazo de cura e manutenção do funcionamento da Classe:

- (a)** Constatação de Patrimônio Líquido Negativo; e
- (b)** Rebaixamento da classificação de risco, caso aplicável.

Artigo 53. São considerados como hipóteses de Evento de Liquidação Antecipada da Classe:

- (a)** Deliberação pela Assembleia de Cotistas;
- (b)** Deliberação pela Assembleia de Cotistas que um Evento de Avaliação deverá acarretar na liquidação antecipada da Classe;
- (c)** Caso a Classe passe a ter Patrimônio Líquido inferior a 10% (dez por cento) do patrimônio inicial da Classe, representado pelas Cotas da 1ª Emissão; e
- (d)** Renúncia e/ou destituição de Prestador de Serviços Essenciais, sem que haja a substituição por outro prestador devidamente habilitado no prazo previsto na regulamentação aplicável.

Parágrafo 1º Na hipótese de ocorrência de qualquer Evento de Liquidação Antecipada e/ou de deliberação por qualquer motivo pela liquidação da Classe, a Administradora, imediatamente: **(a)** suspenderá o pagamento de amortização ou resgate das Cotas, se houver; **(b)** interromperá a aquisição de Ativos Imobiliários e de Outros Ativos; e **(c)** convocará a Assembleia de Cotistas para deliberar os procedimentos de liquidação da Classe.

Parágrafo 2º A Assembleia de Cotistas que deliberar pela liquidação antecipada da Classe deverá deliberar acerca: **(a)** do Plano de Liquidação da Classe a ser elaborado em conjunto pelos Prestadores de Serviços Essenciais; **(b)** o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia de Cotistas; e

(c) a forma de resgate final das Cotas, nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 3º O Plano de Liquidação da Classe a ser elaborado em conjunto pelos Prestadores de Serviços Essenciais deverá conter uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos Cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

Parágrafo 4º Adicionalmente ao acima, para fins de implementação da liquidação da Classe, será necessário: **(a)** parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período; e **(b)** que se faça constar das notas explicativas às demonstrações contábeis, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo 5º Adicionalmente ao acima, para fins de implementação da liquidação antecipada, será necessário parecer de auditor independente acerca das demonstrações da Classe.

Artigo 54.

No caso de liquidação antecipada e iliquidez dos Ativos da Carteira da Classe e/ou por deliberação dos Cotistas, conforme Plano de Liquidação, o resgate final poderá ser realizado com a entrega dos Ativos e/ou de proventos aos Cotistas, observadas as demais regras dispostas neste Anexo, na parte geral do Regulamento e na regulamentação aplicável.

Parágrafo Único Caso a Carteira da Classe possua provento a receber, é admitida, durante o prazo da liquidação, a critério da Gestora: **(a)** a transferência dos proventos aos Cotistas, observada a participação de cada Cotista na Classe; ou; **(b)** a negociação dos proventos pelo valor de mercado.

Artigo 55.

Quando a Classe estiver em regime de liquidação, não serão aplicáveis as seguintes regras:

- (a)** Observância dos prazos de que trata o inciso I do *caput* do Artigo 40 da parte geral da Resolução CVM nº 175, entre a data do pedido de resgate de Cotas, a data de conversão de Cotas e a data do pagamento do resgate;
- (b)** Método de conversão de Cotas de que trata o inciso II do Artigo 40 da parte geral da Resolução CVM nº 175;
- (c)** Vigência diferida de alterações do Regulamento em decorrência de deliberação unânime dos Cotistas;

- (d) Compatibilidade da Carteira com os prazos de que trata o inciso I do Artigo 40 da parte geral da Resolução CVM nº 175, para pagamento dos pedidos de resgate;
- (e) Limites relacionados à composição e diversificação da Carteira;
- (f) Observância dos Índices de Subordinação.

Parágrafo Único A Superintendência competente pode dispensar outros requisitos regulatórios no âmbito da liquidação, a partir de pedido prévio e fundamentado dos Prestadores de Serviços Essenciais, conjuntamente, em que seja indicado o dispositivo objeto do pedido de dispensa e apresentadas as razões que desaconselham ou impossibilitam o cumprimento da norma no caso concreto.

Artigo 56.

Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate final, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe, 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 final ou amortização total de Cotas.

Parágrafo Único É vedado à Administradora cancelar o registro de funcionamento caso o Fundo e/ou a Classe figure como acusado em processo administrativo sancionador perante a CVM pendente de encerramento.

CAPÍTULO XIII. REGIME DE RESPONSABILIDADE, PLANO DE LIQUIDAÇÃO E INSOLVÊNCIA DA CLASSE

Artigo 57.

Esta Classe adota para seus Cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das Cotas subscritas, nos termos do Artigo 18 da Resolução CVM nº 175.

Artigo 58.

Considerando que a Classe determina responsabilidade limitada para os Cotistas, conforme acima disposto, nos casos em que a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido da Classe de Cotas está negativo, deverá:

(a) Imediatamente, em relação à Classe de Cotas:

- (i) Fechar a Classe para resgates e não permitir que sejam realizadas amortização de Cotas;
- (ii) Não permitir que sejam realizadas novas subscrições de Cotas;
- (iii) Realizar a comunicação acerca da existência do Patrimônio Líquido negativo à Gestora;
- (iv) Realizar a divulgação de fato relevante, nos termos previstos na parte

geral deste Regulamento e na regulamentação aplicável; e

- (v) Cancelar os pedidos de resgate pendentes de conversão, conforme aplicável.

(b) Em até 20 (vinte) dias, em relação à Classe de Cotas:

- (i) Elaborar um Plano de Resolução do Patrimônio Líquido negativo, em conjunto com a Gestora, do qual conste, no mínimo:

- (i.i) Análise das causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo;

- (i.ii) Balancete; e

- (i.iii) Proposta de resolução para o Patrimônio Líquido negativo, que, a critério dos Prestadores de Serviços Essenciais, pode contemplar as possibilidades previstas no parágrafo 4º abaixo, assim como a possibilidade de tomada de empréstimo pela Classe, exclusivamente para cobrir o Patrimônio Líquido negativo;

- (ii) Convocar Assembleia de Cotistas, para deliberar acerca do Plano de Resolução do Patrimônio Líquido negativo acima mencionado, em até 2 (dois) dias úteis após concluída a elaboração do Plano de Resolução do Patrimônio Líquido negativo, encaminhando o documento junto à convocação.

Parágrafo 1º Caso após a adoção das medidas previstas no item “a” acima, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliem, de modo fundamentado, que a ocorrência do Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe de Cotas, a adoção das medidas referidas no item “b” acima se torna facultativa.

Parágrafo 2º Caso, anteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada acima, a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, a Gestora e a Administradora ficam dispensadas de prosseguir com os procedimentos previstos acima, devendo, nesse caso, a Administradora divulgar novo fato relevante, no qual devem constar: **(a)** o Patrimônio Líquido atualizado; e, ainda que resumidamente, **(b)** as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

Parágrafo 3º Caso, posteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada acima e anteriormente à sua realização, a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, a Assembleia de Cotistas deve ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas: **(a)** o Patrimônio Líquido atualizado; e **(b)** as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no parágrafo abaixo,

inclusive.

Parágrafo 4º Na Assembleia de Cotistas mencionada acima, em caso de não aprovação do Plano de Resolução do Patrimônio Líquido Negativo, os Cotistas devem deliberar sobre as seguintes possibilidades:

- (a) Cobrir o Patrimônio Líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe, hipótese que afasta a proibição de emissão de novas subscrições de Cotas;
- (b) Cindir, fundir ou incorporar a Classe a outra classe ou fundo de investimento que tenha apresentado proposta já analisada pelos Prestadores de Serviços Essenciais;
- (c) Liquidar a Classe que estiver com Patrimônio Líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou
- (d) Determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas.

Parágrafo 5º Caso a Assembleia de Cotistas não seja instalada por falta de quórum ou os Cotistas não deliberem em favor de qualquer possibilidade prevista no parágrafo acima, a Administradora deve ingressar com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

Parágrafo 6º A Gestora deverá comparecer na Assembleia de Cotistas mencionada acima, na qualidade de responsável pela gestão da Carteira, observado que a ausência da Gestora não impõe à Administradora qualquer óbice quanto a sua realização.

Parágrafo 7º Adicionalmente ao acima, cumpre destacar que na Assembleia de Cotistas será permitida, ainda, a manifestação dos credores da Classe, nessa qualidade, desde que prevista na ata da convocação ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

Artigo 59.

A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas, quando identificar situação na qual seu Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de valores mobiliários ou para a integridade do sistema financeiro.

Artigo 60.

Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência de Classe de Cotas, a Administradora deve adotar as seguintes medidas:

- (a) Divulgar fato relevante, nos termos da parte geral do Regulamento e da

regulamentação aplicável; e

(b) Efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe na CVM.

Parágrafo 1º Caso a Administradora não realize o cancelamento do registro da Classe na CVM de modo tempestivo, a Superintendência competente deve efetuar o cancelamento do registro, informando tal cancelamento para a Administradora e publicando comunicado na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo 2º O cancelamento do registro da Classe não mitiga as responsabilidades decorrentes das eventuais infrações cometidas antes do cancelamento.

CAPÍTULO XIV. FATORES DE RISCO DA CLASSE

Artigo 61. O investidor, antes de adquirir as Cotas, deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se pelo seu investimento na Classe. Neste sentido, ressalta-se que não obstante o emprego pela Administradora e pela Gestora de plena diligência e da boa prática de administração e gestão do Fundo e da Classe, da estrita observância da política de investimento definida neste Anexo e no Regulamento, das regras legais e regulamentares aplicáveis à sua administração e gestão, a Classe estará sujeita aos riscos inerentes aos bens e direitos integrantes de sua Carteira, além dos fatores de risco identificados abaixo.

(a) Riscos de Mercado

Flutuação de preços em virtude de fatores de mercado – Os preços e a rentabilidade dos ativos da Classe poderão flutuar em razão de diversos fatores de mercado, tais como variação da liquidez e alterações na política de crédito, econômica e fiscal. Essa oscilação dos preços poderá fazer com que parte ou a totalidade daqueles ativos que integram a carteira da Classe seja avaliada por valores inferiores ao da emissão e/ou contabilização inicial, levando à redução do Patrimônio Líquido e, conseqüentemente, a prejuízos a seus Cotistas.

(b) Risco de Liquidez

A natureza do Fundo e desta Classe traz, naturalmente, maior risco de liquidez aos Cotistas, tendo em vista que o investimento preponderante é realizado em Ativos Imobiliários de baixa liquidez no mercado secundário. Ademais, diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os Ativos Imobiliários e demais Ativos integrantes da Carteira são negociados e/ou outras

condições atípicas de mercado. Caso isso ocorra, a Classe estará sujeita a maior risco de liquidez dos Ativos Imobiliários e demais Ativos detidos em Carteira, situação em que a Classe poderá não estar apta a efetuar pagamentos relativos às suas despesas e/ou amortização de suas Cotas. Nestes casos, poderá ser necessária a venda principalmente em relação aos Ativos Imobiliários, mas também dos demais Ativos da Carteira, por valores inferiores ao que normalmente seriam transacionados. Além disso, caso seja necessário e os Cotistas não aportem novos recursos na Classe, além do potencial venda antecipada, a falta de recursos poderá exigir que o pagamento aos Cotistas seja realizado com a entrega dos Ativos Imobiliários, e/ou dos demais Ativos, conforme o caso.

(c) Risco de Concentração

A política de investimento da Classe possibilita exposição significativa de concentração em poucos Ativos e poucos emissores ou até em um mesmo Ativo e/ou um mesmo emissor. Alterações da condição financeira de um emissor, alterações na expectativa de desempenho/resultados deste e da capacidade competitiva do setor investido podem, isolada ou cumulativamente, afetar adversamente o preço e/ou o rendimento dos Ativos da Carteira da Classe e dos fundos investidos, se for o caso. Nestes casos, a Gestora, na qualidade de gestora da Classe ou dos fundos investidos, conforme o caso, podem ser obrigadas a liquidar os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos da Carteira da Classe ou dos fundos investidos, conforme aplicável, a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor da Cota da Classe e/ou dos fundos investidos, conforme o caso. Esta Classe está exposta a significativa concentração em ativos de poucos emissores, com os riscos daí decorrentes.

(d) Risco de Alocação

A Gestora pode examinar oportunidades de investimento que interessem, simultaneamente, a mais de um fundo sob sua gestão. Nessa hipótese, caberá à Gestora definir, discricionariamente, a forma de alocação de tais oportunidades, as quais não serão, em certas situações, exploradas integral ou exclusivamente pela Classe.

(e) Risco de Crédito

Como a Classe aplicará seus recursos preponderantemente em Ativos Imobiliários, dependerá da solvência dos respectivos envolvidos para distribuição de rendimentos aos Cotistas. A solvência dos emissores e agentes

envolvidos pode ser afetada por fatores macroeconômicos relacionados à economia brasileira, tais como elevação das taxas de juros, aumento da inflação e baixos índices de crescimento econômico. Assim, na hipótese de ocorrência de um ou mais desses eventos, poderá haver o aumento da inadimplência dos Ativos, com possíveis reflexos negativos nos resultados da Classe e, eventualmente, na rentabilidade das Cotas.

(f) Risco de Patrimônio Líquido Negativo

Nos termos do inciso I, do Artigo 1.368-D, do Código Civil Brasileiro e da Resolução CVM nº 175, a responsabilidade dos cotistas de um fundo de investimento pode ser limitada ao valor das cotas por eles detidas. Uma vez que se optou por limitar sua responsabilidade neste Regulamento, e na medida em que o valor do Patrimônio Líquido da Classe seja insuficiente para satisfazer as dívidas e demais obrigações do Fundo e da Classe, a insolvência da Classe poderá ser requerida judicialmente, conforme previsto neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

O regime de responsabilidade limitada dos Cotistas e o regime de insolvência dos fundos são inovações legais recentes que ainda não foram sujeitas à revisão judicial. Caso seja solicitada a declaração de insolvência do Fundo e da Classe, e a responsabilidade limitada dos Cotistas seja questionada em juízo e/ou perante a CVM, poderá haver decisões desfavoráveis que podem afetar o Fundo, a Classe e os Cotistas de forma adversa e material.

(g) Risco de Execução de Garantia

Os riscos na execução de garantias atreladas aos Ativos imobiliários inclui uma série de riscos específicos inerentes, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à tal operação com necessidade de procedimento de consolidação de propriedade, a depender da garantia, fato que pode depender de diversos esforços de cobrança, judicial e/ou extrajudicial, causando custos à Classe. Vale ressaltar que em um eventual procedimento de execução das garantias poderá haver a necessidade de contratação de assessoria legal especializada, entre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe. Adicionalmente, eventual garantia pode não ter valor suficiente para arcar com as obrigações financeiras que suporta. Desta forma, uma série de eventos relacionados a execução de garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

(h) Risco no Uso de Derivativos

A contratação pela Classe de modalidades de operações de derivativos poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido relevantes. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais à Classe e impactar negativamente o valor das Cotas.

(i) Risco Tributário

O risco tributário engloba, especialmente, o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe, o Fundo e/ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(j) Risco Jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica da Classe apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

(k) Risco Imobiliário

O setor imobiliário goza de extrema sensibilidade com fatores macroeconômicos, estando diretamente relacionado, na maioria das vezes, com o desenvolvimento e sustentabilidade da economia de determinado Estado, bem como das especificidades das áreas geográficas em que possui atuação. Alterações significativas nos fatores macroeconômicos poderão resultar em menor retorno e impacto relevante nas Cotas da Classe.

(l) Risco relacionado à Extensa Regulamentação a que Está Sujeito o Setor Imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais. Existe a possibilidade de as leis de zoneamento serem alteradas após a aquisição de um Imóvel pela Classe, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Imóveis, cujos custos deverão ser arcados pela Classe. Nessa hipótese, os resultados da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(m) Risco de Sinistro

Considerando a possibilidade de investimento em Imóveis, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis objeto de investimento, direta ou indiretamente, os recursos investidos poderão ser integralmente perdidos. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

(n) Risco de Desapropriação

Considerando a possibilidade de investimento em imóveis e nos termos da regulamentação aplicável, os imóveis integrantes da Carteira, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) Imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe e os rendimentos dos Cotistas.

(o) Risco de Vacância

A Classe poderá não ter sucesso na prospecção de arrendatários ou parceiros dos Imóveis nos quais a Classe vier a investir, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Imóveis poderão comprometer a rentabilidade da Classe.

(p) Risco de Desvalorização dos Imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os Imóveis objeto de investimento pela Classe. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do Imóvel investido pela Classe.

(q) Risco Ambiental

Considerando que o objetivo da Classe é o de investir em Ativos Imobiliários que estão vinculados, direta ou indiretamente, a Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo, vendavais, inundações ou estiagens, acarretando, assim, na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos.

(r) Riscos de Alterações nas Leis e Regulamentos Ambientais

Os proprietários de Imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, a Classe ou os arrendatários e parceiros podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os arrendatários, parceiros ou proprietários de Imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos arrendatários e parceiros, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os arrendatários tenham dificuldade em honrar com seus compromissos perante a Classe, podendo afetar adversamente os resultados da Classe e do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais Imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo e/ou à Classe, conforme o caso.

(s) Risco de Coinvestimento

A Classe poderá coinvestir com outras Classe e/ou fundos e/ou veículos geridos/administrados ou não por afiliadas da Administradora e/ou da Gestora, os quais poderão ter participações maiores que as da Classe nos Ativos Imobiliários. O coinvestimento envolve riscos adicionais que podem não estar presentes em investimentos onde um coinvestidor não está envolvido, incluindo a possibilidade de que um coinvestidor ou coinvestidores venham a tomar decisões (sozinho ou em bloco) ou tenham interesses ou objetivos que são diferentes daqueles da Classe, inclusive devido a dificuldades financeiras ou outras formas de conduta que afetem o seu comportamento, resultando em um impacto negativo sobre tal investimento.

(t) Risco de Coinvestimento – Coinvestimento por Determinados Cotistas

A Classe poderá, na forma prevista neste Regulamento e observado o disposto na regulamentação aplicável, inclusive em relação a potenciais conflitos de interesses e seus formatos de tratamento, coinvestir nos Ativos Imobiliários com Cotistas e/ou outras Classes e/ou outros fundos e/ou veículos geridos/administrados pela Administradora e/ou da Gestora. Em caso de coinvestimentos com Cotistas, os Cotistas devem estar cientes de que o fato de determinados Cotistas participarem de coinvestimentos não faz com que necessariamente todos os Cotistas tenham as mesmas oportunidades, tendo em vista as características particulares de cada situação e estrutura, as condições comerciais envolvidas, dentre outros fatores.

(u) Risco Decorrente da Possibilidade da Entrega de Ativos em Caso de Liquidação

Risco decorrente da possibilidade da entrega de Ativos em caso de liquidação da Classe e/ou do Fundo. No caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio desta será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas da Classe. No caso de liquidação da Classe, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Conforme disposto nesta Seção de “*Fatores de Risco*”, os Ativos integrantes da carteira da Classe poderão ser afetados pela baixa liquidez de suas Cotas no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

(v) Riscos Relacionados à Existência de Ônus ou Gravame Real

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento e neste Anexo, a Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe. Tais ônus ou gravames podem impactar negativamente o patrimônio da Classe e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Ativos Imobiliários pela Classe, bem como restrições à obtenção, pela Classe, dos rendimentos relativos ao Ativo Imobiliário. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários pela Classe, a Classe poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

(w) Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Financeiros

Os ativos financeiros poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação ao limite de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora que estejam de acordo com a Política de Investimentos. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio da Classe e a rentabilidade das Cotas da Classe, não sendo devida pela Classe, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

(x) Risco de Despesas Extraordinárias

A Classe estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso as eventuais reservas mantidas no patrimônio da Classe não sejam suficientes para arcar com tais despesas, a Classe poderá realizar nova emissão de Cotas com vistas a arcar com as mesmas. A Classe estará sujeita, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

(y) Risco de Impacto Negativo no Fluxo Projetado e na Taxa de Retorno em Caso de Distribuição Parcial

Existe a possibilidade de distribuição parcial das Cotas da Classe desde que seja atingido o montante mínimo das Ofertas a serem realizadas, hipótese em que a respectiva Oferta poderá ser concluída de forma parcial. Tal característica pode fazer com que a Classe tenha um Patrimônio Líquido inferior àquele inicialmente estimado, o que pode impactar negativamente o fluxo projetado, a taxa de retorno estimada e o patrimônio estimado pela Classe, implicando em uma redução dos planos de investimento da Classe e, conseqüentemente, na sua expectativa de rentabilidade.

(z) Risco de Diluição

A Classe poderá realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos. Neste sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição de novas Cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à Assembleia de Cotistas.

(aa) Riscos Referentes a Estudos de Viabilidade

Quando a Classe apresentar estudos de viabilidade, estes podem não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Neste sentido, como o estudo de viabilidade se baseará em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas com meros fins de ilustrar, de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos. O estudo de viabilidade eventualmente apresentado será elaborado pela Gestora existindo, portanto, risco de conflito de interesses, devendo o investidor ter cautela na análise das informações apresentadas no estudo de viabilidade que foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira da Classe. Dessa forma, o estudo de viabilidade poderá não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade eventualmente elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário.

(bb) Risco da Propriedade de Cotas

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os

Ativos da Carteira. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da Carteira de modo não individualizado.

APÊNDICE A – APÊNDICE DA SUBCLASSE DE COTAS SENIORES DA CLASSE ÚNICA DO TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA

1. A subclasse de Cotas Seniores possuirá remuneração preferencial equivalente à variação de 100% (cem por cento) da Taxa DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, expressa na forma percentual ao ano (“Taxa DI”), acrescida de um *spread* (sobretaxa) de 5,00% a.a. (cinco inteiros por cento ao ano), aplicada sobre a totalidade do capital integralizado pela subclasse de Cotas Seniores descontado das amortizações realizadas (“Retorno Preferencial Sênior”).

Caso, por qualquer motivo, o Fundo gere caixa em montante inferior ao necessário para pagamento do Retorno Preferencial Sênior do respectivo período, o montante devido e não pago a título de Retorno Preferencial Sênior deverá ser capitalizado e pago a título de remuneração no período subsequente.

2. Após o pagamento do Retorno Preferencial Sênior, a integralidade dos recursos remanescentes será direcionada para a realização de amortização extraordinária da subclasse de Cotas Seniores (***full cash sweep***).

3. Sem prejuízo do disposto nos itens 1 a 3 acima, caso nas respectivas datas estipuladas no Suplemento das Cotas Seniores as amortizações realizadas às Cotas Seniores nos termos do item 3 acima sejam inferiores aos valores estipulados no Suplemento das Cotas Seniores, as Cotas Seniores farão jus à amortização mínima programada constante do Suplemento das Cotas Seniores (“Amortização Mínima Programada”).

4. Na hipótese de descumprimento da Amortização Mínima Programada não sanada no prazo de 10 Dias Úteis: (i) as decisões de investimento e desinvestimento em Ativos Imobiliários ficarão automaticamente sujeitas às recomendações prévias do Consultor Especializado, ficando a Administradora e a Gestora, conforme o caso, obrigadas a implementá-las, observadas a legislação e a regulamentação aplicáveis; e (ii) os Cotistas detentores de Cotas Seniores, reunidos em Assembleia Especial, terão o direito de indicar os administradores das sociedades investidas pela Classe (“Direito de Step-In”). Caso não haja Consultor Especializado contratado, os Cotistas detentores das Cotas Seniores poderão deliberar sua contratação em Assembleia Especial de Cotistas.

APÊNDICE B – APÊNDICE DA SUBCLASSE DE COTAS MEZANINO A DA CLASSE ÚNICA DO TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA

1. As Cotas Mezanino A, de forma paritária com as Cotas Mezanino B, são aquelas que se subordinam integralmente às Cotas Seniores e terão preferência inicial sobre as Cotas Mezanino C, se houver, e sobre as Cotas Juniores na distribuição dos resultados da Classe, os quais serão alocados da seguinte forma: (i) após satisfeitos, em cada Data de Pagamento, os itens de prioridade das Cotas Seniores previstos na Ordem de Alocação dos Recursos de que trata o Artigo 32 do Anexo da Classe e no Apêndice A, às Cotas Mezanino A, de forma paritária com as Cotas Mezanino B, será destinada remuneração equivalente à variação de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de um spread (sobretaxa) de 7,0% a.a. (sete por cento ao ano), apurada de forma cumulativa e pro rata temporis sobre o valor unitário atualizado das Cotas Mezanino A (“Remuneração Alvo das Cotas Mezanino A”), sendo que a Remuneração Alvo das Cotas Mezanino A não paga em determinada Data de Pagamento permanecerá acumulada, com prioridade de alocação dentro do respectivo item da Ordem de Alocação dos Recursos; e (ii) a amortização extraordinária das Cotas Mezanino A, se houver (ou o respectivo resgate, se aplicável), somente será realizada após a amortização e o resgate integral das Cotas Seniores, observada a Ordem de Alocação dos Recursos.
2. Se houver resultado excedente remanescente da Classe Única, este será destinado ao pagamento da amortização extraordinária das Cotas Mezanino C, se houver (ou o resgate das Cotas Mezanino C, se aplicável), ao pagamento dos rendimentos das Cotas Juniores e, em seguida, ao pagamento da amortização extraordinária das Cotas Juniores (ou o resgate das Cotas Juniores, se aplicável), na forma prevista no Regulamento, na Ordem de Alocação dos Recursos e nos respectivos apêndices.
3. Os direitos e obrigações da subclasse de Cotas Mezanino A e das demais subclasses de Cotas diferenciar-se-ão apenas no que tange ao disposto nos seus respectivos apêndices. Todos os demais direitos políticos e econômicos atribuídos às cotas, independentemente da subclasse, serão idênticos.

APÊNDICE C – APÊNDICE DA SUBCLASSE DE COTAS MEZANINO B DA CLASSE ÚNICA DO TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA

1. As Cotas Mezanino B, de forma paritária com as Cotas Mezanino A, são aquelas que se subordinam integralmente às Cotas Seniores e terão preferência inicial sobre as Cotas Mezanino C, se houver, e sobre as Cotas Juniores na distribuição dos resultados da Classe, os quais serão alocados da seguinte forma: (i) após satisfeitos, em cada Data de Pagamento, os itens de prioridade das Cotas Seniores previstos na Ordem de Alocação dos Recursos de que trata o Artigo 32 do Anexo da Classe e no Apêndice A, às Cotas Mezanino B, de forma paritária com as Cotas Mezanino A, será destinada remuneração equivalente à variação de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de um spread (sobretaxa) de 7,0% a.a. (sete por cento ao ano), apurada de forma cumulativa e pro rata temporis sobre o valor unitário atualizado das Cotas Mezanino B (“Remuneração Alvo das Cotas Mezanino B”), sendo que a Remuneração Alvo das Cotas Mezanino B não paga em determinada Data de Pagamento permanecerá acumulada, com prioridade de alocação dentro do respectivo item da Ordem de Alocação dos Recursos; e (ii) a amortização extraordinária das Cotas Mezanino B, se houver (ou o respectivo resgate, se aplicável), somente será realizada após a amortização e o resgate integral das Cotas Seniores, observada a Ordem de Alocação dos Recursos.
2. Se houver resultado excedente remanescente da Classe Única, este será destinado ao pagamento da amortização extraordinária das Cotas Mezanino C, se houver (ou o resgate das Cotas Mezanino C, se aplicável), ao pagamento dos rendimentos das Cotas Juniores e, em seguida, ao pagamento da amortização extraordinária das Cotas Juniores (ou o resgate das Cotas Juniores, se aplicável), na forma prevista no Regulamento, na Ordem de Alocação dos Recursos e nos respectivos apêndices.
3. Os direitos e obrigações da subclasse de Cotas Mezanino B e das demais subclasses de Cotas diferenciar-se-ão apenas no que tange ao disposto nos seus respectivos apêndices. Todos os demais direitos políticos e econômicos atribuídos às cotas, independentemente da subclasse, serão idênticos.

**APÊNDICE D - APÊNDICE DA SUBCLASSE DE COTAS MEZANINO C DA
CLASSE ÚNICA DO TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA**

1. As Cotas Mezanino C são aquelas que se subordinam integralmente às Cotas Seniores, às Cotas Mezanino A e às Cotas Mezanino B para efeito de recebimento inicial dos resultados da Classe, os quais serão alocados da seguinte forma: (i) a remuneração alvo das Cotas Mezanino C ("Remuneração Alvo das Cotas Mezanino C") corresponderá a percentual da variação da Taxa DI, acrescido ou não de spread (sobretaxa), a ser fixado por ocasião da deliberação dos Cotistas que aprovar a respectiva emissão e refletido no correspondente suplemento, sendo devida somente após satisfeitos, em cada Data de Pagamento, os itens de prioridade das Cotas Seniores, das Cotas Mezanino A e das Cotas Mezanino B previstos na Ordem de Alocação dos Recursos de que trata o Artigo 32 do Anexo da Classe e no Apêndice A; e (ii) a amortização extraordinária das Cotas Mezanino C, se houver (ou o respectivo resgate, se aplicável), somente será realizada após a amortização e o resgate integral das Cotas Mezanino A e das Cotas Mezanino B, observada a Ordem de Alocação dos Recursos.
2. Se houver resultado excedente remanescente da Classe Única, este será destinado ao pagamento dos rendimentos das Cotas Juniores e, em seguida, ao pagamento da amortização extraordinária das Cotas Juniores (ou o resgate das Cotas Juniores, se aplicável), na forma prevista no Regulamento e nos respectivos apêndices.
3. Os direitos e obrigações da subclasse de Cotas Mezanino C e das demais subclasses de Cotas diferenciar-se-ão apenas no que tange ao disposto nos seus respectivos apêndices. Todos os demais direitos políticos e econômicos atribuídos às cotas, independentemente da subclasse, serão idênticos.

APÊNDICE E – APÊNDICE DA SUBCLASSE DE COTAS JUNIORES DA CLASSE ÚNICA DO TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA

1. As Cotas Juniores são aquelas que se subordinam integralmente às Cotas Seniores e às Cotas Mezanino para efeito de recebimento inicial dos resultados da Classe. As Cotas Juniores não possuem meta de rentabilidade e somente farão jus ao recebimento de rendimentos e de amortizações, ordinárias ou extraordinárias, após a amortização e o resgate integral das Cotas Seniores, das Cotas Mezanino A, das Cotas Mezanino B e das Cotas Mezanino C, se houver, observada a Ordem de Alocação dos Recursos de que trata o Artigo 32 do Anexo da Classe e o disposto no Apêndice A.
2. Após a amortização e o resgate integral das Cotas Seniores, das Cotas Mezanino A, das Cotas Mezanino B e das Cotas Mezanino C, se houver, caso exista resultado excedente remanescente da Classe Única, este será destinado: (i) ao pagamento dos rendimentos das Cotas Juniores e, em seguida, (ii) ao pagamento da amortização extraordinária das Cotas Juniores (ou o resgate das Cotas Juniores, se aplicável), na forma prevista no Regulamento e nos respectivos apêndices.
3. Os direitos e obrigações da subclasse de Cotas Juniores e das demais subclasses de Cotas diferenciar-se-ão apenas no que tange ao disposto nos seus respectivos apêndices. Todos os demais direitos políticos e econômicos atribuídos às cotas, independentemente da subclasse, serão idênticos.

SUPLEMENTO A – PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS SENIORES DA CLASSE ÚNICA DO TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA

Este Suplemento é parte integrante do Anexo ao Regulamento do TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Fundo”).

Adicionalmente às características previstas no parágrafo 13º, do Artigo 33, do Capítulo VII, do Anexo da Classe, as Cotas Seniores da 1ª (primeira) emissão da subclasse sênior (“Primeira Emissão Sênior”) terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no regulamento:

- 1. Retorno Preferencial Sênior:** O objetivo do Fundo será, a título de melhores esforços, prover aos Cotistas das Cotas Seniores do Fundo um retorno equivalente à variação de 100% (cem por cento) da Taxa DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, expressa na forma percentual ao ano (“Taxa DI”) acrescida de um spread (sobretaxa) de 5,00% a.a. (cinco inteiros por cento ao ano).
- 2. Amortização Extraordinária das Cotas Seniores:** A amortização das Cotas Seniores será realizada de acordo com as condições previstas no Anexo da Classe e no Apêndice A.
- 3. Prazo de Duração:** O Prazo de Duração das Cotas Seniores é de 36 (trinta e seis) meses, contados da primeira Data de Integralização das Cotas Seniores.
- 4. Índice de Subordinação Sênior:** não há.
- 5. Tipo de Distribuição:** Primária.
- 6. Montante Total da Primeira Emissão de Cotas Seniores:** até R\$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais).
- 7. Montante Mínimo:** R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
- 8. Quantidade de Cotas Seniores:** até 360.000 (trezentas e sessenta mil) Cotas Seniores.
- 9. Quantidade Mínima de Cotas Seniores:** mínimo de 10.000 (dez mil)

Cotas Seniores, correspondente ao Montante Mínimo.

10. Valor Unitário de Emissão: R\$ 100,00 (cem reais), observado o disposto nos documentos da respectiva oferta e nos respectivos Boletins de Subscrição.

11. Custos e Despesas: Os custos e despesas da Primeira Emissão de Cotas Seniores serão arcados pelo Fundo.

12. Forma de Distribuição e Público-alvo: as Cotas Seniores da Primeira Emissão Sênior serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do art. 26, inciso VII, alínea “a”, da Resolução CVM nº 160, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30; e (ii) será coordenada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente autorizada a operar no mercado de capitais brasileiro.

13. Negociação das Cotas Seniores: as Cotas Seniores da Classe Única serão registradas para distribuição no mercado primário e para negociação em mercado secundário, ambas por meio de mercado de balcão, administrado e operacionalizado pela B3.

14. Taxa de Ingresso e/ou Saída: a Classe Única não possui taxa de ingresso ou de saída.

15. Forma de Subscrição e Integralização: à vista, em moeda corrente nacional.

16. Período de Colocação: As Cotas Seniores deverão ser subscritas no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Primeira Emissão Sênior à CVM, podendo ser encerrado, a qualquer tempo, a partir da data em que forem subscritas Cotas Seniores equivalentes ao Montante Mínimo.

17. Coordenador Líder: será a **GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 28.650.236/0001-92.

18. Destinação dos recursos: Os recursos obtidos por meio da Primeira Emissão Sênior serão destinados para a aquisição, primordialmente, de Ativos Imobiliários a serem adquiridos conforme recomendação da Gestora, nos termos do Anexo da Classe.

19. Amortização Mínima Programada das Cotas Seniores: Sem prejuízo do disposto no Apêndice A, as Cotas Seniores farão jus a amortização mínima acumulada, calculada sobre o valor principal originalmente integralizado, sem capitalização, conforme os percentuais mínimos acumulados do cronograma abaixo, contado da primeira Data de Integralização das Cotas Seniores, cuja verificação ocorrerá nas Datas de Apuração e cujo pagamento ocorrerá nas Datas de Pagamento, observada a Ordem de Alocação dos Recursos:

Período (mês) ¹	% Amortização Mínima Acumulada
1 ^o	0%
12 ^o	25%
24 ^o	50%
36 ^o	100%

20. Para fins de verificação dos percentuais mínimos acumulados acima, serão consideradas todas as amortizações de principal efetivamente realizadas anteriormente, inclusive eventuais amortizações extraordinárias das Cotas Seniores, observada a Ordem de Alocação dos Recursos.

21. Demais termos e condições: demais características e condições serão previstas no Regulamento e demais documentos pertinentes à Primeira Emissão Sênior e à Oferta Pública Sênior.

Os termos e expressões utilizados no presente Suplemento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

¹ Mês em relação à primeira integralização da subclasse de Cotas Seniores, em 28/08/2026

**SUPLEMENTO B – PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS MEZANINO A (ANTERIORMENTE
DENOMINADA SUBCLASSE SÊNIOR A) DA
CLASSE ÚNICA DO TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Este Suplemento é parte integrante do Anexo ao Regulamento do TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Fundo”).

Adicionalmente às características previstas no parágrafo 10º, do Artigo 33, do Capítulo VII, do Anexo da Classe, as Cotas Mezanino A da 1ª (primeira) emissão da subclasse então denominada sênior A, atual subclasse mezanino A (“Primeira Emissão Mezanino A”), terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no regulamento:

- 1. Remuneração Alvo das Cotas Mezanino A:** O objetivo do Fundo será, a título de melhores esforços, prover aos Cotistas das Cotas Mezanino A do Fundo um retorno equivalente à variação de 100% (cem por cento) da Taxa DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, expressa na forma percentual ao ano (“Taxa DI”) acrescida de um spread (sobretaxa) de 7,0% a.a. (sete por cento ao ano).
- 2. Amortização Extraordinária das Cotas Mezanino A:** As Cotas Mezanino A poderão ser objeto de amortização extraordinária nas hipóteses e condições previstas no Anexo da Classe.
- 3. Prazo de Duração:** O Prazo de Duração das Cotas Mezanino A é de 5 (cinco) anos, prorrogáveis por mais 1 (um) período adicional de 2 (dois) anos, a critério da Gestora.
- 4. Índice de Subordinação Mezanino A:** não há.
- 5. Tipo de Distribuição:** Primária.
- 6. Montante Total da Primeira Emissão de Cotas Mezanino A:** até R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).
- 7. Montante Mínimo:** R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
- 8. Quantidade de Cotas Mezanino A:** até 15.000.000,00 (quinze milhões) de Cotas Mezanino A.

9. Quantidade Mínima de Cotas Mezanino A: mínimo de 1.000.000 (um milhão) de Cotas Mezanino A.

10. Preço de Emissão: R\$ 1,00 (um real), o qual será atualizado pela Remuneração Alvo das Cotas Mezanino A a partir da 1ª (primeira) integralização de Cotas Mezanino A da Classe Única.

Quando de cada integralização de cotas, a Administradora deverá comunicar à B3, com 3 (três) dias úteis de antecedência, qual será o preço de emissão e integralização quando de cada evento de integralização de cotas.

11. Custos e Despesas: Os custos e despesas da Primeira Emissão de Cotas Mezanino A serão arcados pelo Fundo.

12. Forma de Distribuição e Público-alvo: as Cotas Mezanino A da Primeira Emissão Mezanino A serão objeto de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30; e (ii) será coordenada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente autorizada a operar no mercado de capitais brasileiro.

13. Negociação das Cotas Mezanino A: as Cotas Mezanino A da Classe Única serão registradas para distribuição no mercado primário e para negociação em mercado secundário, ambas por meio de mercado de bolsa, administrada pela B3.

14. Taxa de Ingresso e/ou Saída: a Classe Única não possui taxa de ingresso ou de saída.

15. Forma de Subscrição e Integralização: à vista, em moeda corrente nacional.

16. Período de Colocação: As Cotas Mezanino A deverão ser subscritas no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Primeira Emissão Mezanino A à CVM, podendo ser encerrado, a qualquer tempo, a partir da data em que forem subscritas Cotas Mezanino A equivalentes ao Montante Mínimo.

17. Investimento Mínimo por Investidor: 1.000 (mil) Cotas, totalizando R\$ 1.000,00 (mil reais).

18. Coordenador Líder: será a **PATAGONIA CAPITAL GESTORA DE**

RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 39.526.263/0001-74.

19. Destinação dos recursos: Os recursos obtidos por meio da Primeira Emissão Mezanino A serão destinados para a aquisição, primordialmente, de Ativos Imobiliários a serem adquiridos conforme recomendação da Gestora, nos termos do Anexo da Classe.

20. Demais termos e condições: demais características e condições serão previstas no Regulamento e demais documentos pertinentes à Primeira Emissão Mezanino A e à Oferta Pública Mezanino A.

Os termos e expressões utilizados no presente Suplemento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

**SUPLEMENTO C – PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS MEZANINO B (ANTERIORMENTE
DENOMINADA SUBCLASSE SÊNIOR B) DA
CLASSE ÚNICA DO TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Este Suplemento é parte integrante do Anexo ao Regulamento do TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Fundo”).

Adicionalmente às características previstas no parágrafo 11º, do Artigo 33, do Capítulo VII, do Anexo da Classe, as Cotas Mezanino B da 1ª (primeira) emissão da subclasse então denominada sênior B, atual subclasse mezanino B (“Primeira Emissão Mezanino B”), terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no regulamento:

- 1. Remuneração Alvo das Cotas Mezanino B:** O objetivo do Fundo será, a título de melhores esforços, prover aos Cotistas das Cotas Mezanino B do Fundo um retorno equivalente à variação de 100% (cem por cento) da Taxa DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, expressa na forma percentual ao ano (“Taxa DI”) acrescida de um spread (sobretaxa) de 7,0% a.a. (sete por cento ao ano).
- 2. Amortização Extraordinária das Cotas Mezanino B:** As Cotas Mezanino B poderão ser objeto de amortização extraordinária nas hipóteses e condições previstas no Anexo da Classe.
- 3. Prazo de Duração:** O Prazo de Duração das Cotas Mezanino B é de 5 (cinco) anos, prorrogáveis por mais 1 (um) período adicional de 2 (dois) anos, a critério da Gestora.
- 4. Índice de Subordinação Mezanino B:** não há.
- 5. Tipo de Distribuição:** Primária.
- 6. Montante Total da Primeira Emissão de Cotas Mezanino B:** até R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais).
- 7. Montante Mínimo:** R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
- 8. Quantidade de Cotas Mezanino B:** até 70.000.000,00 (setenta milhões) de Cotas Mezanino B.

9. Quantidade Mínima de Cotas Mezanino B: mínimo de 1.000.000 (um milhão) de Cotas Mezanino B.

10. Preço de Emissão: R\$ 1,00 (um real), o qual será atualizado pela Remuneração Alvo das Cotas Mezanino B a partir da 1ª (primeira) integralização de Cotas Mezanino B da Classe Única.

Quando de cada integralização de cotas, a Administradora deverá comunicar à B3, com 3 (três) dias úteis de antecedência, qual será o preço de emissão e integralização quando de cada evento de integralização de cotas, sendo certo que a Oferta Pública Mezanino B contará com a possibilidade de exercício de lote adicional.

11. Lote Adicional: nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160, o montante inicial da Oferta Pública Mezanino B poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 17.500.000 (dezessete milhões e quinhentas mil) Cotas Mezanino B, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas Mezanino B inicialmente ofertadas ("Cotas do Lote Adicional"), a critério da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder. O exercício da opção de distribuição das Cotas do Lote Adicional servirá ao atendimento a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta Pública Mezanino B, podendo ocorrer até a data de encerramento da Oferta Pública Mezanino B.

12. Custos e Despesas: Os custos e despesas da Primeira Emissão de Cotas Mezanino B serão arcados pelo Fundo.

13. Forma de Distribuição e Público-alvo: as Cotas Mezanino B da Primeira Emissão Mezanino B serão objeto de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30; e (ii) será coordenada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente autorizada a operar no mercado de capitais brasileiro.

14. Negociação das Cotas Mezanino B: as Cotas Mezanino B da Classe Única serão registradas para distribuição no mercado primário e para negociação em mercado secundário, ambas por meio de mercado de bolsa, administrada pela B3.

15. Taxa de Ingresso e/ou Saída: a Classe Única não possui taxa de ingresso ou de saída.

16. Forma de Subscrição e Integralização: à vista, em moeda corrente nacional.

17. Período de Colocação: As Cotas Mezanino B deverão ser subscritas no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Primeira Emissão Mezanino B à CVM, podendo ser encerrado, a qualquer tempo, a partir da data em que forem subscritas Cotas Mezanino B equivalentes ao Montante Mínimo.

18. Investimento Mínimo por Investidor: 1.000 (mil) Cotas, totalizando R\$ 1.000,00 (mil reais).

19. Coordenador Líder: será a **PATAGONIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 39.526.263/0001-74.

20. Destinação dos recursos: Os recursos obtidos por meio da Primeira Emissão Mezanino B serão destinados para a aquisição, primordialmente, de Ativos Imobiliários a serem adquiridos conforme recomendação da Gestora, nos termos do Anexo da Classe.

21. Demais termos e condições: demais características e condições serão previstas no Regulamento e demais documentos pertinentes à Primeira Emissão Mezanino B e à Oferta Pública Mezanino B.

Os termos e expressões utilizados no presente Suplemento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

SUPLEMENTO D – PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS MEZANINO C DA CLASSE ÚNICA DO TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA

Este Suplemento é parte integrante do Anexo ao Regulamento do TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Fundo”).

Adicionalmente às características previstas no parágrafo 14º, do Artigo 33, do Capítulo VII, do Anexo da Classe, e no Apêndice D, as Cotas Mezanino C do Fundo da 1ª (primeira) emissão da subclasse subordinada mezanino C (“Primeira Emissão Mezanino C”) terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no regulamento:

- 1. Remuneração Alvo das Cotas Mezanino C:** O objetivo do Fundo será, a título de melhores esforços, prover aos Cotistas das Cotas Mezanino C do Fundo um retorno equivalente à variação de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de um spread (sobretaxa) de 5% a.a. (cinco por cento ao ano), devida somente após satisfeitos, em cada Data de Pagamento, os itens de prioridade das Cotas Seniores, das Cotas Mezanino A e das Cotas Mezanino B previstos na Ordem de Alocação dos Recursos, nos termos do Apêndice D.
- 2. Amortização Extraordinária das Cotas Mezanino C:** As Cotas Mezanino C poderão ser objeto de amortização extraordinária nas hipóteses e condições previstas no Anexo da Classe e no Apêndice D.
- 3. Prazo de Duração:** O Prazo de Duração das Cotas Mezanino C é de 5 (cinco) anos, prorrogáveis por mais 1 (um) período adicional de 2 (dois) anos, a critério da Gestora.
- 4. Índice de Subordinação Mezanino C:** não há.
- 5. Tipo de Distribuição:** Primária.
- 6. Montante Total da Primeira Emissão de Cotas Mezanino C:** até R\$ 15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil reais).
- 7. Montante Mínimo:** R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
- 8. Quantidade de Cotas Mezanino C:** até 15.500.000 (quinze milhões e quinhentas mil) Cotas Mezanino C.
- 9. Quantidade Mínima de Cotas Mezanino C:** mínimo de 1.000.000 (um milhão) Cotas Mezanino C.
- 10. Preço de Emissão:** R\$ 1,00 (um real), observado o disposto nos

documentos da respectiva emissão, no laudo de avaliação aprovado pela Assembleia de Cotistas e nos respectivos Boletins de Subscrição.

Quando de cada integralização de cotas, a Administradora deverá comunicar à B3, com 3 (três) dias úteis de antecedência, qual será o preço de emissão e integralização quando de cada evento de integralização de cotas.

11. Custos e Despesas: Os custos e despesas da Primeira Emissão de Cotas Mezanino C serão arcados pelo Fundo.

12. Forma de Distribuição e Público-alvo: as Cotas Mezanino C da Primeira Emissão Mezanino C serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do art. 26, inciso VII, alínea “a”, da Resolução CVM nº 160, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30; e (ii) será coordenada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente autorizada a operar no mercado de capitais brasileiro.

13. Negociação das Cotas Mezanino C: As Cotas Mezanino C serão integralizadas por meio de instrumento privado, mediante transferência de ativos elegíveis ou moeda corrente nacional, operacionalizada por Ordem de Transferência de Ativos – OTA. A emissão será registrada no MDA – Módulo de Distribuição de Ativos da B3, exclusivamente para fins de procedimentos escritural-operacionais, sem utilização de módulo de distribuição primária ou de sistema de negociação da B3. A liquidação financeira será processada diretamente pela Instituição Administradora, que, após a conclusão da integralização, informará à B3 os eventos necessários para fins de atualização escritural. As Cotas Mezanino C serão admitidas à negociação em mercado secundário organizado, salvo deliberação futura específica.

14. Taxa de Ingresso e/ou Saída: a Classe Única não possui taxa de ingresso ou de saída.

15. Forma de Subscrição e Integralização: à vista, em moeda corrente nacional ou em direitos relativos a Imóveis, mediante a conferência à Classe Única, pela NEWEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 04.710.867/0001-91, de 7.594.088 (sete milhões, quinhentas e noventa e quatro mil e oitenta e oito) quotas representativas de 91,17647% (noventa e um inteiros e dezessete mil, seiscentos e quarenta e sete cem-milésimos por cento) do capital social da SPE 49 PAFIL NOVOS NEGOCIOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 45.879.421/0001-72, por meio de instrumento privado operacionalizado por OTA, com base em laudo de avaliação aprovado pela Assembleia de Cotistas, respeitando-se as condições

estabelecidas no Regulamento, no Anexo da Classe e no respectivo Boletim de Subscrição.

16. Período de Colocação: As Cotas Mezanino C deverão ser subscritas no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Primeira Emissão Mezanino C à CVM, podendo ser encerrado, a qualquer tempo, a partir da data em que forem subscritas Cotas Mezanino C equivalentes ao Montante Mínimo.

17. Investimento Mínimo por Investidor: 1.000.000 (um milhão) Cotas, totalizando R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

18. Coordenador Líder: será a PATAGONIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 39.526.263/0001-74.

19. Destinação dos recursos: Os recursos e ativos obtidos por meio da Primeira Emissão Mezanino C serão destinados à aquisição, pela Classe Única, da totalidade das quotas representativas do capital social da SPE 49 PAFIL NOVOS NEGOCIOS IMOBILIARIOS SPE LTDA., mediante a integralização em ativos acima referida e a aquisição, pela Classe Única, das quotas remanescentes de emissão da SPE 49, nos termos do Anexo da Classe.

20. Demais termos e condições: demais características e condições serão previstas no Regulamento e demais documentos pertinentes à Primeira Emissão Mezanino C.

Os termos e expressões utilizados no presente Suplemento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

SUPLEMENTO E – PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS JÚNIORES DA CLASSE ÚNICA DO TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA

Este Suplemento é parte integrante do Anexo ao Regulamento do TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Fundo”).

Adicionalmente às características previstas no parágrafo 12º, do Artigo 33, do Capítulo VII, do Anexo da Classe, as Cotas Júniores do Fundo da 1ª (primeira) emissão da subclasse subordinada júnior (“Primeira Emissão Júnior”) terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no regulamento:

- 1. Rendimentos das Cotas Júniores:** As Cotas Júniores não possuem meta de rentabilidade e somente farão jus ao recebimento dos rendimentos após a amortização e o resgate integral das Cotas Seniores, das Cotas Mezanino A, das Cotas Mezanino B e das Cotas Mezanino C, se houver, observada a Ordem de Alocação dos Recursos. Não obstante o pagamento dos rendimentos, as Cotas Júniores somente serão amortizadas conforme disposto no Regulamento, no Anexo da Classe e no respectivo Apêndice.
- 2. Amortização Extraordinária das Cotas Júniores:** As Cotas Júniores poderão ser objeto de amortização extraordinária nas hipóteses e condições previstas no Anexo da Classe.
- 3. Prazo de Duração:** O Prazo de Duração das Cotas Júniores é de 5 (cinco) anos, prorrogáveis por mais 1 (um) período adicional de 2 (dois) anos, a critério da Gestora.
- 4. Índice de Subordinação Júnior:** não há.
- 5. Tipo de Distribuição:** Primária.
- 6. Montante Total da Primeira Emissão de Cotas Júniores:** até R\$ 10.000.000,00 (dez milhões).
- 7. Montante Mínimo:** R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
- 8. Quantidade de Cotas Júniores:** até 10.000.000,00 (dez milhões) de Cotas Júniores.
- 9. Quantidade Mínima de Cotas Júniores:** mínimo de 1.000.000 (um milhão) de Cotas Júniores.

10. Preço de Emissão: R\$ 1,00 (um real), observado o disposto nos documentos da respectiva oferta e nos respectivos Boletins de Subscrição.

Quando de cada integralização de cotas, a Administradora deverá comunicar à B3, com 3 (três) dias úteis de antecedência, qual será o preço de emissão e integralização quando de cada evento de integralização de cotas.

11. Custos e Despesas: Os custos e despesas da Primeira Emissão de Cotas Juniores serão arcados pelo Fundo.

12. Forma de Distribuição e Público-alvo: as Cotas Juniores da Primeira Emissão Júnior serão objeto de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30; e (ii) será coordenada por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente autorizada a operar no mercado de capitais brasileiro.

13. Negociação das Cotas Juniores: As Cotas Juniores serão integralizadas por meio de instrumento privado, mediante transferência de ativos elegíveis ou moeda corrente nacional, operacionalizada por Ordem de Transferência de Ativos – OTA. A emissão será registrada no MDA – Módulo de Distribuição de Ativos da B3, exclusivamente para fins de procedimentos escritural-operacionais, sem utilização de módulo de distribuição primária ou de sistema de negociação da B3. A liquidação financeira será processada diretamente pela Instituição Administradora, que, após a conclusão da integralização, informará à B3 os eventos necessários para fins de atualização escritural. As Cotas Juniores serão admitidas à negociação em mercado secundário organizado, salvo deliberação futura específica.

14. Taxa de Ingresso e/ou Saída: a Classe Única não possui taxa de ingresso ou de saída.

15. Forma de Subscrição e Integralização: à vista, em moeda corrente nacional, ou em Imóveis, bem como em direitos relativos a Imóveis (como ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e certificados de recebíveis imobiliários), respeitando-se as condições estabelecidas no Regulamento, no Anexo da Classe e no respectivo Boletim de Subscrição.

16. Período de Colocação: As Cotas Juniores deverão ser subscritas no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da data de divulgação do anúncio de início da Primeira Emissão Júnior à CVM, podendo ser encerrado, a

qualquer tempo, a partir da data em que forem subscritas Cotas Júniores equivalentes ao Montante Mínimo.

17. Investimento Mínimo por Investidor: 1.000 (mil) Cotas, totalizando R\$ 1.000,00 (mil reais).

18. Coordenador Líder: será a **PATAGONIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 39.526.263/0001-74.

19. Destinação dos recursos: Os recursos obtidos por meio da Primeira Emissão Júnior serão destinados para a aquisição, primordialmente, de Ativos Imobiliários a serem adquiridos conforme recomendação da Gestora, nos termos do Anexo da Classe.

20. Demais termos e condições: demais características e condições serão previstas no Regulamento e demais documentos pertinentes à Primeira Emissão Júnior e à Oferta Pública Júnior.

Os termos e expressões utilizados no presente Suplemento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos no Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.