Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

# REGULAMENTO DO
# TELLUS HEALTHCARE & MIXED USE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ n.º 39.317.176/0001-07

**São Paulo, 09 de outubro de 2026**

Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

# REGULAMENTO DO
# TELLUS HEALTHCARE & MIXED USE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ n.º 39.317.176/0001-07

## 1. INTERPRETAÇÃO

### Interpretação Conjunta

**Art. 1º** - ESTE REGULAMENTO DEVE SER LIDO E INTERPRETADO EM CONJUNTO COM SEUS ANEXOS E APÊNDICES, SE HOUVER, E É REGIDO PELA LEI Nº 8.668 DE 25 DE JUNHO DE 1993, CONFORME ALTERADA, PELA RESOLUÇÃO CVM Nº 175, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022, CONFORME ALTERADA, BEM COMO PELO SEU ANEXO NORMATIVO III ("RESOLUÇÃO"), SEM PREJUÍZO DAS DEMAIS NORMAS E DIRETRIZES REGULATÓRIAS E DA AUTORREGULAÇÃO ("EM CONJUNTO, "NORMAS").

### Termos Definidos

**Art. 2º** - Exceto se expressamente disposto de forma contrária, os termos utilizados neste Regulamento terão o significado atribuído na regulamentação em vigor ou o significado atribuído no Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver.

§ 1º - Todas as palavras, expressões e abreviações utilizadas no Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, com as letras iniciais maiúsculas, referem-se a este Fundo, Classe e/ou Subclasse, conforme aplicável.

§ 2º - As menções a classes de investimento, ou "CI", e classes de investimento em cotas de classes de investimento, ou "CIC-CI", também abarcarão os fundos de investimento e os fundos de investimento em cotas de fundos de investimento.

### Orientações Gerais

**Art. 3º** - Este Regulamento dispõe sobre informações gerais do Fundo e comuns às suas Classes.

§ 1º - Cada Anexo que integra o presente Regulamento dispõe sobre informações específicas de cada Classe, e comuns às respectivas Subclasses, quando houver.

§ 2º - O Apêndice que integra o Anexo dispõe sobre informações específicas de cada Subclasse, quando houver.

Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

## 2. PRESTADORES DE SERVIÇOS

### Administrador

**Art. 4º** - O Fundo é administrado e será representado pela **APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A .,** instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Avenida Dra. Ruth Cardoso, nº 8.501, Pavimento 1, Conjunto 1, Pinheiros, CEP 05425-070, São Paulo/SP , inscrita no CNPJ/MF sob n.º 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 11.784, de 30 de junho de 2011 ("Administrador").

### Gestor

**Art. 5º** - O Fundo é gerido e será representado pela **TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.179, 10º andar, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob n.º 25.287.778/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório da CVM n.º 15.392, de 16 de dezembro de 2016 ("Gestor").

§ 1º - O Gestor é o responsável pela seleção de todos os Ativos da carteira, estando por sua responsabilidade a negociação e gestão direta dos títulos e valores mobiliários.

§ 2º - Quanto aos imóveis, o Administrador implementará e poderá vetar as recomendações do Gestor, que é o responsável pela estratégia, resultado e gestão de tais recomendações.

### Responsabilidade dos Prestadores de Serviços

**Art. 6º** - A responsabilidade de cada prestador de serviços perante o Fundo, Classes, Subclasses (conforme aplicável) e demais prestadores de serviços é individual e limitada, exclusivamente, ao cumprimento dos respectivos deveres, aferíveis conforme previsto na Resolução, neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices (conforme aplicável) e, ainda, no respectivo contrato de prestação de serviços.

**Art. 7º** - A avaliação da responsabilidade dos prestadores de serviços deverá levar sempre em consideração os riscos inerentes às aplicações nos mercados de atuação do Fundo e Classes respectivas, bem como o fato de que os serviços são prestados em regime de melhores esforços e como obrigação de meio.

**Art. 8º** - Cada prestador de serviços do Fundo responderá, individualmente, somente por danos diretos decorrentes de seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, devidamente comprovados por decisão judicial ou arbitral transitada em julgado, sem solidariedade com os demais prestadores de serviços.

## 2. ESTRUTURA DO FUNDO

### Prazo de Duração do Fundo

Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

**Art. 9º** - O Fundo possui prazo de duração indeterminado.

**Estruturação do Fundo**

**Art. 10** - Classe Única.

**Exercício Social do Fundo**

**Art. 11** - O exercício social do Fundo se encerrará em 30 de junho de cada ano civil.

## 3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

**Art. 12** - Cada Classe de Cotas conta com um patrimônio próprio segregado e seguirá uma política de investimentos específica. A política de investimentos a ser observada pelo Gestor, com relação a cada Classe, está indicada no respectivo Anexo. Todos os limites de investimento serão indicados e deverão ser interpretados com relação ao patrimônio líquido da Classe correspondente.

## 4. DESPESAS COMUNS ÀS CLASSES

**Art. 13** - As despesas a seguir descritas constituem encargos comuns passíveis de serem incorridos pelo Fundo e/ou individualmente pelas Classes. Ou seja, qualquer das Classes poderá incorrer isoladamente em tais despesas, sendo que estas serão debitadas diretamente do patrimônio da Classe que nelas incidir. Por outro lado, quando as despesas forem atribuídas ao Fundo como um todo, serão rateadas proporcionalmente entre as Classes, na razão de seu patrimônio líquido, e delas debitadas diretamente. Quaisquer contingências incorridas pelo Fundo observarão os parâmetros acima para fins de rateio entre as Classes ou atribuição à determinada Classe.

(i) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo, Classe e/ou Subclasse.

(ii) Despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na legislação em vigor.

(iii) Despesas com correspondência de interesse do Fundo e/ou da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas.

(iv) Honorários e despesas do Auditor Independente.

(v) Emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de Ativos.

Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

(vi) Despesas com a manutenção de Ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor.

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

(viii) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da carteira, assim como parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro e não decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções.

(ix) Gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de assembleia geral ou especial de Cotistas, e a remuneração dos membros dos comitês ou conselhos da Classe destinados a fiscalizar ou supervisionar os Prestadores de Serviços Essenciais, incluindo os gastos relativos à convocação, instalação, realização e formalização de reuniões dos referidos comitês ou conselhos.

(x) Despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de Ativos.

(xi) Despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da carteira.

(xii) Despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de Ativos da carteira.

(xiii) Despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe.

(xiv) Honorários e despesas relacionados à atividade de formador de mercado e consultoria especializada.

(xv) Gastos da distribuição primária de Cotas e despesas inerentes à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado.

(xvi) Taxa de Administração e Taxa de Gestão, incluindo parcelas destinadas ao pagamento de prestadores de serviços contratados.

(xvii) Taxa de Performance, se houver.

(xviii) Montantes devidos a classes investidoras na hipótese de acordo de remuneração com base na (e limitados à) Taxa de Administração, Taxa de Gestão, Taxa de Performance e/ou Taxa de Distribuição, observado o disposto na regulamentação vigente.

(xix) Taxa Máxima de Distribuição e Taxa Máxima de Custódia.

(xx) Despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, observado o disposto na regulamentação vigente.

(xxi) Contratação de agência de classificação de risco de crédito.

Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

(xxii) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio das Classes.

(xxiii) Despesas com avaliações obrigatórias dos Ativos do patrimônio líquido da Classe.

(xxiv) Despesas relacionadas à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

(xxv) Honorários e despesas relacionadas às atividades de Representantes dos Cotistas.

(xxvi) Taxas de estruturação e manutenção de seguros e previdência.

**Art. 14** - Contingências verificáveis que recaiam sobre o Fundo, não sobre o patrimônio de alguma Classe ou Subclasse em específico serão rateadas proporcionalmente entre as Classes ou Subclasses, na razão de seu patrimônio líquido, e delas debitadas diretamente.

## 5. ASSEMBLEIAS DE COTISTAS

### Assembleia Geral de Cotistas

**Art. 15** - As matérias que sejam de interesse de Cotistas de todas as Classes e Subclasses demandarão a convocação de Assembleia Geral de Cotistas, e permitirão a participação de todos que constem do registro de cotistas junto ao Administrador e/ou dos prestadores de serviços e ambientes competentes, a depender da forma de distribuição de cada Classe ou Subclasse, quando houver.

### Assembleia Especial de Cotistas

**Art. 16** - As matérias de interesse específico de uma Classe demandarão a convocação de Assembleia Especial de Cotistas da Classe interessada, sendo admitida a participação apenas de Cotistas que constem dos registros de Cotistas da Classe em questão, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

§ 1º - Da mesma forma, as matérias de interesse específico de uma Subclasse demandarão a convocação de Assembleia Especial de Cotistas da Subclasse interessada, sendo admitida a participação apenas de Cotistas que constem dos registros de Cotistas da Subclasse em questão, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

§ 2º - Tendo em vista a existência de Subclasses, os direitos de voto atribuídos a cada subclasse estarão indicados no Anexo da respectiva Classe.

### Forma de realização das Assembleias de Cotistas

**Art. 17** - A critério exclusivo do Administrador, as Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de modo total ou parcialmente eletrônico. Neste sentido, os Cotistas poderão se manifestar por meio eletrônico, sendo admitidos e-mails oriundos de endereço previamente cadastrados, documentos assinados eletronicamente, ou a utilização de plataformas ou sistemas disponibilizados pelo Administrador, conforme especificado na convocação.

Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

**Consulta Formal**

**Art. 18** - A critério exclusivo do Administrador, a deliberação sobre matérias de competência da Assembleia de Cotistas, sejam elas Gerais ou Especiais, poderá ser tomada mediante o processo de consulta formal, por meio físico e/ou eletrônico, conduzida nos termos da regulamentação em vigor, sem a necessidade de reunião dos Cotistas.

**Competência da Assembleia Geral de Cotistas**

**Art. 19** - Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre as matérias previstas na regulamentação.

§ Único - As matérias de competência de Assembleia Especial de Cotistas estarão indicadas no Anexo de cada Classe.

**Quóruns da Assembleia Geral de Cotistas**

**Art. 20** - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas de acordo com os seguintes quóruns:

| | |
|---|---|
| Maioria de votos dos cotistas presentes e que representem (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (II) 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. | (i) a destituição ou substituição de Prestador de Serviço essencial e escolha de seu substituto.<br><br>(ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação, dissolução ou liquidação do FUNDO, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do FUNDO que tenham por finalidade a liquidação do FUNDO;<br><br>(iii) alteração deste Regulamento; e<br><br>(iv) e ato que caracterizem conflito de interesse, conforme legislação aplicável. |
| Maioria de votos dos cotistas presentes, ou seja, o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na assembleia geral. | Todas as demais matérias |

§ Único – 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.

Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

## 6. DISPOSIÇÕES GERAIS

### Inexistência de Garantia ou Seguro

**Art. 21** - O investimento em uma Classe e/ou Subclasse deste Fundo não é garantido pelo FGC – Fundo Garantidor de Crédito. Adicionalmente, o investimento em uma Classe e/ou Subclasse deste Fundo não é garantido pelos Prestadores de Serviços Essenciais ou por qualquer outro prestador de serviços. O investimento em uma Classe e/ou Subclasse deste Fundo não conta com qualquer tipo de cobertura de seguro.

### Criação de Classes e Subclasses

**Art. 22** - Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão, mediante aprovação por Assembleia Geral de Cotistas, criar novas Classes e Subclasses no Fundo.

### Comunicação

**Art. 23** - Todas as correspondências aos Cotistas serão enviadas exclusivamente por meio eletrônico, ao endereço informado pelo Cotista em seu cadastro, sendo que cabe ao Cotista manter seu cadastro atualizado.

**Art. 24** - Nas situações em que se faça necessário “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, a coleta se dará por meio eletrônico, nos canais do Administrador.

**Art. 25** - Todos os contatos e correspondências entre Administrador e Cotista poderão ser gravados e utilizados para quaisquer fins de direito, incluindo, mas não se limitando, para defesa em procedimentos administrativos, judiciais e arbitrais.

### Serviço de Atendimento ao Cotista

**Art. 26** - Os Seguintes meios de comunicação podem ser utilizados para comunicações entre Cotistas e o Administrador:

(i) SAC: +55 (11) 3509-0600

(ii) E-mail: juridico.fii@apexgroup.com

(iii) Ouvidoria: ouvidoria.bra@apexgroup.com

(iv) Website: https://www.apexgroup.com.br/

## 7. SOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

**Art. 27** - Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias advindas deste Regulamento.

Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

# ANEXO DA CLASSE ÚNICA – RESPONSABILIDADE LIMITADA DO TELLUS HEALTHCARE & MIXED USE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

## 1. INTERPRETAÇÃO

### Interpretação Conjunta

**Art. 1º** - ESTE ANEXO DEVE SER LIDO E INTERPRETADO EM CONJUNTO COM SEU REGULAMENTO E APÊNDICES, SE HOUVER, E NORMAS APLICÁVEIS.

### Termos Definidos

**Art. 2º** - Exceto se expressamente disposto de forma contrária, os termos utilizados neste Anexo terão o significado atribuído na regulamentação em vigor ou o significado atribuído no Regulamento e Apêndices, quando houver.

§1º – Todas as palavras, expressões e abreviações utilizadas no Anexo, seu Regulamento e Apêndices, quando houver, com as letras iniciais maiúsculas referem-se a este Fundo, Classe e/ou Subclasse, conforme aplicável.

§2º – As menções a classes de investimento, ou "CI", e classes de investimento em cotas de classes de investimento, ou "CIC-CI", também abarcarão os fundos de investimento e os fundos de investimento em cotas de fundos de investimento.

### Orientações Gerais

**Art. 3º** - O Regulamento dispõe sobre informações gerais do Fundo e comuns às Classes.

§1º – Este Anexo, que integra o Regulamento, dispõe sobre informações específicas desta Classe e comuns às suas Subclasses, quando houver.

§2º – O Apêndice que pode integrar este Anexo dispõe sobre informações específicas das Subclasses, quando houver.

## 2. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

### Público-Alvo

**Art. 4º** - A Classe é destinada a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM 30").

§ Único – Aportes por empregados e sócios do Gestor e Administrador são permitidos.

### Responsabilidade dos Cotistas

**Art. 5º** - Nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, a responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

### Regime Condominial

**Art. 6º** - A Classe é constituída sob a forma de condomínio de natureza especial fechado.

Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

**Prazo de Duração**

**Art. 7º** - A Classe possui prazo de duração de 8 (oito) anos contados da data de primeira integralização ("Prazo de Duração"), sendo 4 (quatro) anos para o período de investimento ("Período de Investimento") e 4 (quatro) para o período de desinvestimento do fundo ("Período de Desinvestimento").

§ Único – O Prazo de Duração poderá ser prorrogado, por no máximo mais 4 (quatro) anos, sendo que **(i)** o Período de Investimento poderá ser prorrogado por até 2 (dois) anos, sucessivos ou não, aprovados ano a ano conforme recomendação do Gestor e deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e **(ii)** o Período de Desinvestimento ser prorrogado por até 2 (dois) anos, sucessivos ou não, aprovados ano a ano, conforme recomendação do Gestor e deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ("Prorrogação").

**Subclasses**

**Art. 8º** - A Classe não possui Subclasses.

## 3. POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

**Objetivo**

**Art. 9º** – O objetivo da Classe é proporcionar a valorização e rentabilidade das Cotas ("Cotas") aos seus investidores ("Cotistas"), por meio da (i) exploração ou alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários; e (ii) valorização dos Ativos Financeiros, conforme disposto na Política de Investimento, abaixo definida

**Política de Investimentos**

**Art. 10 –** A Classe perseguirá seu objetivo por meio da aplicação, direta ou indireta, preponderantemente, (a) na aquisição de imóveis para posterior venda ou locação, podendo ser: (i) imóveis prontos, a serem construídos ou reformados (assim entendidos aqueles imóveis cujas adaptações ou construções adicionais exijam investimentos de valores superiores a 30% (trinta por cento) do valor estimado da aquisição), voltados para receber atividades ligadas à área da saúde, em qualquer localidade do território brasileiro; e (ii) imóveis a serem construídos ou reformados, com vocação mista, localizados nos estados de São Paulo e/ou Rio de Janeiro ("Ativos Imobiliários"); e (b) em Ativos Financeiros, conforme abaixo definidos.

§ 1º - São considerados como ativos financeiros, para fins deste Anexo ("Ativos Financeiros" e, em conjunto com os Ativos Imobiliários, os "Ativos"):

(i) Certificados de recebíveis imobiliários ("CRI");

(ii) Letras hipotecárias ("LH");

(iii) Letras de crédito imobiliário ("LCI");

(iv) Letras imobiliárias garantidas ("LIG");

Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

(v) Certificados de potencial adicional de construção ("CEPAC") emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;

(vi) Ações, debêntures, 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 às classes de fundos de investimento imobiliário;

(vii) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas às classes de fundos de investimento imobiliário;

(viii) Cotas de classes de fundos de investimento em participações ("FIP") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas às classes de FII ou de fundos de investimento em ações ("FIA") que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

(ix) Cotas de classes de outros Fundos Imobiliários ("FII") e;

(x) Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Resolução, excetuados os Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido).

§ 2º – Os Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

(i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; e

(ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam.

§ 3º – A Classe deverá manter mais de 67% (sessenta e sete por cento) de seu patrimônio líquido aplicado em Ativos Imobiliários.

§ 4º – Adicionalmente ao disposto no *caput*, as disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Anexo, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos seguintes ativos de liquidez ("Ativos de Liquidez"):

(i) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe, de acordo com as normas editadas pela CVM;

(ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis;

(iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira; e

Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

(iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

§ 5º – Competirá ao Administrador, considerando a análise, avaliação e recomendação realizadas pelo Gestor, proceder à aquisição ou a alienação dos Ativos e dos Ativos de Liquidez de titularidade da Classe, observado o disposto neste Anexo.

§ 6º – O Administrador poderá, para fins do § 5º acima, outorgar poderes para que o Gestor celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins, observado, entretanto, que a gestão dos Ativos Imobiliários de titularidade da Classe competirá exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da Classe.

**Art. 11** – A Classe, sendo destinada exclusivamente a investidores profissionais, pode deixar de observar os limites de modalidades de ativo financeiro e os limites de concentração por emissor estabelecidos pelas normas gerais aplicáveis aos fundos de investimento financeiro.

§ 1º – Não há qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Financeiros.

§ 2º – Os ativos que integrarão o patrimônio líquido da Classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela Classe sem a necessidade de aprovação por parte da Assembleia de Cotistas, observada a Política de Investimentos prevista neste Capítulo, bem como a legislação e regulamentação aplicáveis, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e o Administrador e/ou o Gestor e suas Pessoas Ligadas (conforme definido abaixo).

**Aquisição de Imóveis Gravados com Ônus Reais**

**Art. 12 –** É permitida a aquisição de Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

**Localização Geográfica**

**Art. 13 –** A Classe poderá investir em Ativos Imobiliários em quaisquer locais no território nacional, sem limitação geográfica, observado o disposto no Art. 10 acima.

**Extensão do Mandato**

**Art. 14 –** Os Prestadores de Serviços Essenciais, na medida de suas respectivas atribuições em relação à gestão da carteira da Classe, possuem mandato para exercer todos os direitos relativos aos Ativos da carteira, com discricionariedade no exercício de suas respectivas funções, e sempre orientado e limitado pelo Objetivo e pela Política de Investimentos constantes neste Anexo.

**Vedações**

**Art. 15 –** É vedado ao Administrador ou ao Gestor, utilizando os recursos da Classe:

(i) conceder crédito sob qualquer modalidade;

Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

(ii) aplicar no exterior recursos captados no País;

(iii) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, realizar operações da Classe de Cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (a) a Classe e o Administrador, Gestor ou Consultor Especializado; (b) a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe; (c) a Classe e o Representante de cotistas; (d) a Classe e o empreendedor;

(iv) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe ou pelos Cotistas;

(v) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe ou pelos Cotistas;

(vi) 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;

(vii) 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;

(viii) aplicar recursos na aquisição debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos e os Ativos de Liquidez;

(ix) aplicar recursos na aquisição de cotas de Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios que admitam a aquisição de créditos considerados como não-padronizados, nos termos da regulamentação; e

(x) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses expressamente previstas na Resolução.

## 4. FATORES DE RISCO

**Art. 16 –** Os fatores de risco aplicáveis ao Fundo como um todo e a esta Classe especificamente estão relacionados no Apenso I, parte integrante e indissociável deste Anexo.

## 5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

**Art. 17** – A taxa de administração devida pela Classe ao Administrador ("Taxa de Administração") corresponde a 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, sobre o Patrimônio Líquido da Classe, a ser paga mensalmente, observado o valor mínimo mensal de R$7.000,00 (sete mil reais) e valor máximo mensal de R$65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), corrigidos anualmente pela variação positiva do IPCA a partir de 12 (doze) meses

Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

contados da primeira emissão de cotas.

§ 1º – Não será devida pela Classe taxa de gestão ao Gestor ("Taxa de Gestão").

§ 2º – A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente, tendo por base o Patrimônio Líquido da Classe do 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior, e o seu pagamento ocorrerá até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, com a aplicação da fração de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos).

§ 3º – O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração seja paga diretamente pela Classe aos prestadores de serviços contratados em nome da Classe, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

**Taxa Máxima de Administração e de Gestão**

**Art. 18** – As classes de investimento em que a Classe investe estão sujeitas a taxas de administração e gestão próprias.

**Taxa Máxima de Custódia**

**Art. 19** – Será devida pela Classe Taxa Máxima de Custódia no valor de 0,01%, já incluída na Taxa de Administração.

**Taxa de Performance**

**Art. 20** – Não será devida pela Classe Taxa de Performance.

**Taxa de Ingresso**

**Art. 21** – Não serão cobradas da Classe ou dos Cotistas taxas de ingresso ou de saída.

§ Único – Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, a Classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia de Cotistas ou no ato do Administrador e do Gestor que aprovar a respectiva oferta, conforme o caso ("Taxa de Distribuição Primária").

**Taxa de Estruturação**

**Art. 22** – Não será devida pela Classe Taxa de Estruturação.

## 5. DAS COTAS DA CLASSE

**Art. 23** – As Cotas da Classe (i) são de subclasse única, (ii) correspondem a frações ideais de seu patrimônio e (iii) terão a forma nominativa e escritural, sendo que as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate serão

Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

descritas neste Anexo e no respectivo suplemento, na forma do Suplemento I ao presente Anexo.

§ 1º – Conforme estabelecido no Compromisso de Investimento, os subscritores das Cotas estão impedidos de vender ou de outra forma transferir suas Cotas durante o Período de Investimento, incluída a Prorrogação, se houver ("Restrição de Negociação no Período de Investimento"). A referida vedação não se aplica aos casos de sucessão decorrentes de reorganização societária, sucessão universal e partilha de bens nos termos previstos na legislação aplicável, bem como no caso de transferência de cotas decorrente do disposto no Art. 25, §8º, item (ii) abaixo.

§ 2º – A Classe manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de Cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino da Classe**,** nos casos em que os valores mobiliários por eles detidos não forem objeto de depósito centralizado.

§ 3º – A cada Cota corresponderá um voto nas assembleias da Classe.

§ 4º – Todas as Cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com a Resolução e no Artigo 2º da Lei n.º 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

§ 5º – As Cotas poderão ser depositadas pelo Administrador para negociação em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na regulamentação aplicável. Depois de as Cotas estarem integralizadas e observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados as condições previstas neste Anexo. O Administrador fica, nos termos deste Anexo, autorizado a alterar o mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

§ 6º – O titular de Cotas da Classe:

(i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio da Classe, inclusive os Ativos e os Ativos de Liquidez;

(ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio da Classe ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e

(iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse da Classe.

§ 7º – As Cotas da Classe somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

(i) quando distribuídas publicamente, observadas as restrições da regulamentação aplicável da CVM; ou

Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

(ii) quando Cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

§ 8º – Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as Cotas que não se enquadrem nas hipóteses do parágrafo anterior, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, nos termos da regulamentação aplicável.

**Art. 24** – O Administrador, com vistas à constituição da Classe, aprovou a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, no total de até 2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) Cotas, com valor unitário inicial de R$100,00 (cem reais) cada, no montante de até R$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), em série e subclasse únicas ("Primeira Emissão"). A oferta de Cotas da Primeira Emissão poderá ser concluída mediante a colocação da quantidade mínima de 25.000 (vinte e cinco mil) Cotas, no montante de R$2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), ocasião em que as Cotas que não tiverem sido distribuídas serão canceladas pelo Administrador.

§ 1º – As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da regulamentação aplicável, conforme características descritas no Suplemento I a este Anexo.

§ 2º – As Cotas da Primeira Emissão deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, mediante chamadas de capital a serem realizadas pelo Administrador, durante o Período de Investimento, conforme recomendação do Gestor, e observados os procedimentos estabelecidos no respectivo Compromisso de Investimento, Boletim de Subscrição ou no documento de aceitação da oferta, nos termos da regulamentação da CVM aplicável: (i) por meio de sistema administrado e operacionalizado pela B3; (ii) por meio de transferência eletrônica disponível – TED do respectivo valor para a conta corrente da Classe a ser indicada pelo Administrador; ou (iii) por outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

§ 3º – O Administrador deverá informar à CVM a data da primeira integralização de Cotas da Classe no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

§ 4º – Caso não seja subscrita a quantidade mínima das Cotas da Primeira Emissão prevista no *caput*, a Primeira Emissão será cancelada, ficando a instituição financeira responsável pelo recebimento dos valores eventualmente integralizados pelos Cotistas obrigada a ratear entre os cotistas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas da emissão por cada investidor, os recursos financeiros captados pela Classe e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelo investidor na proporção dos valores subscritos e integralizados.

§ 5º – As regras e prazos para as chamadas de capital observarão o disposto neste Anexo, nos respectivos compromissos de investimento, nos boletins de subscrição bem como os prazos e procedimentos da B3.

Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

§6º – O Administrador, conforme recomendação do Gestor**,** poderá realizar Chamadas de Capital, caso verifique a necessidade de aporte de recursos para o pagamento de despesas e encargos da Classe.

§7º – Os aportes de capital na Classe para integralização de Cotas em razão de chamadas de capital deverão ser realizados no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da respectiva chamada de capital, conforme definido no Compromisso de Investimento.

§8º – No caso de inadimplemento, o Administrador notificará o Cotista Inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis. Caso o Cotista Inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 5 (cinco) Dias Úteis a partir da notificação descrita acima, o Administrador deverá tomar as seguintes providências, em conjunto ou isoladamente, a seu exclusivo critério:

(i) suspensão dos direitos políticos e econômicos do Cotista Inadimplente, incluindo, mas não se limitando, suspensão do direito de voto nas assembleias de Cotistas, até o adimplemento de suas obrigações, ou liquidação da Classe, o que ocorrer primeiro; e

(ii) transferência das Cotas subscritas e não integralizadas de titularidade do Cotista Inadimplente até o limite necessário para sanar o inadimplemento, incluídas as penalidades previstas no §9º, abaixo, oferecendo-se (a) aos demais Cotistas o direito de preferência para aquisição destas Cotas, na proporção das Cotas detidas; e, posteriormente, (b) a terceiros, incluídas as despesas incorridas com a operação. Para a referida alienação, o preço por Cota adotado será o último preço por Cota disponível, conforme calculado pelo Administrador de acordo com este Anexo.

§9º – O descumprimento pelo Cotista das condições de integralização constantes deste Anexo, do Compromisso de Investimento e do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do Artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso, atualizado pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), *pro rata temporis*, a partir do último dia do prazo adicional para pagamento concedido nos termos do § 8º acima: (i) multa não-compensatória de 20% (vinte por cento) sobre o valor inadimplido; (ii) juros mensais de 1% (um por cento); e (iii) todas as despesas previstas no §11 deste Artigo.

§10 – Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com as suas obrigações dentro do prazo de cura indicado no § 8º acima, tal Cotista Inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Anexo.

§11 – Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pelo Administrador, pelo gestor ou pela Classe com relação à inadimplência do Cotista Inadimplente deverão ser suportadas por tal Cotista Inadimplente integralmente, a menos que de outra forma determinado pela Assembleia de Cotistas.

§12 – Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional, será concedido aos Cotistas o prazo de 1 (um) Dia Útil contado da data de seu vencimento original para a

Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

realização do pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.

**Art. 25** – As ofertas públicas de distribuição de Cotas da Classe se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata da Assembleia de Cotistas e no Boletim de Subscrição, e serão realizadas de acordo com os ditames da Resolução e demais leis e regulamentações aplicáveis.

§ 1º – No ato de subscrição das Cotas o subscritor assinará o Compromisso de Investimento e o Boletim de Subscrição ou o documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pelo Administrador ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas.

§ 2º – Durante a oferta pública das Cotas da Classe, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto de distribuição pública de Cotas da Classe, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar:

(i) que teve acesso ao Regulamento e a este Anexo, bem como, se houver, ao prospecto;

(ii) que está ciente: (a) das disposições contidas no Regulamento e neste Anexo, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento da Classe, e (b) dos riscos inerentes ao investimento na Classe, conforme descritos no Regulamento e neste Anexo, divulgados nos termos da regulamentação aplicável.

§ 3º – A Classe poderá realizar oferta pública de distribuição de Cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos.

§ 4º – As Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes. Além disso, a primeira distribuição de rendimentos, se houver, será realizada até o mês subsequente ao encerramento da oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão da Classe, e as demais conforme a política de distribuição de resultados.

§ 5º – As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de Cotas da Classe, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da Classe, nos termos da regulamentação aplicável e do Regulamento, ou poderão ser arcados pelos subscritores das Cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de Cotas da Classe.

**Art. 26** – Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas da Classe por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, ficando desde já ressalvado que:

Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

(i) Os rendimentos distribuídos pela Classe aos Cotistas pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (a) a Classe possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (b) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pela Classe ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; (c) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da legislação em vigor, não seja titular das cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; e (d) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e

(ii) Se a Classe aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas da Classe, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

§ 1º – O Administrador não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados nos incisos I e II do *caput* deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável à Classe, a seus Cotistas e/ou aos investimentos na Classe.

§ 2º – Nos termos da Resolução, o Administrador compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável à Classe e/ou aos seus Cotistas.

**Art. 27** – Encerrada a Primeira Emissão, o Administrador poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R$2.500.000.000,00 (dois bilhões e quinhentos milhões de reais) (“Capital Máximo Autorizado”).

**Art. 28** – Sem prejuízo do disposto no artigo acima, por proposta do Administrador e recomendação do Gestor, a Classe poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia de Cotistas, ou submeter à deliberação dos Cotistas o aumento do Capital Máximo Autorizado.

§ Único – O ato que aprovar a emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da nova emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

(i) O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; (ii) as perspectivas de rentabilidade da Classe; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão;

Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

(ii) Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, sendo certo que, a critério do Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá ou não haver a possibilidade de, cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem previstos no ato do Administrador e do Gestor ou ata da Assembleia de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas Cotas, observados ainda os procedimentos operacionais dos mercados a que as Cotas estejam admitidas à negociação, bem como a regulamentação aplicável.

(iii) As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes;

(iv) É admitido que nas novas emissões de Cotas o ato que aprovar a oferta pública disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão, devendo ser especificada a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será mantida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições da regulamentação aplicável;

(e) Nas emissões de Cotas da Classe em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais Cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização destas; e

(f) Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

**Feriados**

**Art. 29** – A Classe estará fechada para fins de aplicação, e pagamento de amortizações e rendimentos no sábado, no domingo, nos feriados nacionais e quando não houver expediente bancário. Excluídas as condições previamente elencadas, a Classe terá funcionamento normal nos dias de feriado municipal e estadual na praça em que o Administrador estiver sediado.

**Recusa de Aplicações**

**Art. 30** – Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão, a seu exclusivo critério, recusar o investimento de determinados investidores, levando em conta aspectos de prevenção à lavagem de dinheiro, adequação ao perfil do investidor e os melhores interesses dos Cotistas, dentre outros.

## 7. INSOLVÊNCIA DA CLASSE

**Patrimônio Líquido Negativo**

**Art. 31** – A existência de um passivo exigível superior ao Ativo total em classes de investimentos configura um patrimônio líquido negativo. Nestas ocasiões, a liquidação

Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

integral do Ativo da classe de investimentos não será suficiente para a satisfação das obrigações por ela assumidas.

**Segregação Patrimonial**

**Art. 32** – As classes de cotas do fundo de investimento possuem patrimônios segregados entre si, com direitos e obrigações distintos, nos termos da Lei de Liberdade Econômica (Lei n° 13.874/2019) conforme regulamentada pela Resolução. Caso o patrimônio líquido de uma classe se torne negativo, não haverá transferência das obrigações e direitos desta classe às demais que integrem o mesmo fundo de investimento. Não há, em qualquer hipótese, solidariedade ou qualquer outra forma de coobrigação entre classes**.**

**Soberania das Assembleias de Cotistas**

**Art. 33** – As decisões tomadas no âmbito das assembleias de Cotistas possuem caráter soberano e de execução obrigatória pelos Prestadores de Serviços Essenciais.

§ Único – Constatado o patrimônio líquido negativo, e percorrido o processo previsto na regulamentação vigente, o administrador fiduciário da classe de investimento deverá, obrigatoriamente, submeter para deliberação pelos Cotistas a declaração de insolvência da classe de investimentos.

**Regime de Insolvência**

**Art. 34** – A deliberação dos Cotistas pela insolvência da classe de investimentos obriga o administrador fiduciário da classe de investimentos insolvente a requerer judicialmente a decretação de insolvência, observados os procedimentos previstas na Resolução.

§ 1º – Por força do regime de segregação patrimonial, os credores da classe de investimentos não poderão recorrer ao patrimônio de outras classes de investimento instituídas no âmbito de um mesmo fundo de investimento, e nem poderão recorrer ao patrimônio pessoal dos Cotistas da classe de investimentos insolvente posto que a responsabilidade destes é limitada ao capital por eles subscrito.

§ 2º – Em qualquer caso, será aplicável o rito previsto nos artigos 955 a 965 do Código Civil, somente em relação à classe de investimentos a que se atribuem as obrigações e dívidas que deram causa ao requerimento de decretação de insolvência.

## 9. ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

**Competência**

**Art. 35** – Compete privativamente à Assembleia Especial de Cotistas ("Assembleia de Cotistas") da Classe deliberar pelas matérias indicadas na regulamentação em vigor, exclusivamente com relação à respectiva Classe.

**Forma de Realização das Assembleias de Cotistas**

**Art. 36** – A critério exclusivo do Administrador, as Assembleias de Cotistas poderão ser realizadas de modo total ou parcialmente eletrônico. Neste sentido, os Cotistas poderão se

Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

manifestar por meio eletrônico, sendo admitidos e-mails oriundos de endereço previamente cadastrados, documentos assinados eletronicamente, ou a utilização de plataformas ou sistemas disponibilizados pelo Administrador, conforme especificado na convocação.

**Consulta Formal**

**Art. 37** – A critério exclusivo do Administrador, a deliberação sobre matérias de competência da Assembleia de Cotistas poderá ser tomada mediante o processo de consulta formal, por meio físico e/ou eletrônico, conduzida nos termos da regulamentação em vigor, sem a necessidade de reunião dos Cotistas.

**Quóruns**

**Art. 38** – As deliberações da Assembleia Especial de Cotistas serão tomadas de acordo com os seguintes quóruns:

| | |
|---|---|
| Maioria de votos dos cotistas presentes e que representem (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (II) 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas. | (i) destituição ou substituição do ADMINISTRADOR e/ou do GESTOR, com a consequente cisão da classe;<br><br>(ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação, dissolução ou liquidação da classe, desde que não prevista e disciplinada neste Anexo, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos da classe que tenham por finalidade a liquidação da classe;<br><br>(iii) alteração do presente Anexo;<br><br>(iv) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;<br><br>(v) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução 175; e<br><br>(vi) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração, Taxa de Gestão e/ou Taxa de Performance. |
| Maioria das Cotas presentes, ou seja, o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na assembleia especial. | Todas as demais matérias. |

Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

§ Único – 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.

## 10. REPRESENTANTES DOS COTISTAS

**Art. 39** – A Classe poderá ter 1 (um) Representante dos Cotistas ("Representante dos Cotistas"), a ser eleito e nomeado pela assembleia geral, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observados os seguintes requisitos:

I. ser cotista da Classe;

II. não exercer cargo ou função de Administrador ou de controlador do Administrador, 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.

§ 1º – Compete ao Representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas da Classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º – A eleição do Representante dos Cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos Cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

I. 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II. 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas da Classe, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

§ 3º – O Representante dos Cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia ordinária da Classe, permitida a reeleição.

§ 4º – A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

**Art. 40** – Compete ao Representante dos Cotistas, exclusivamente:

I. fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à assembleia especial, relativas à emissão de novas Cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão da Classe;

III. denunciar ao Administrador e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe, à assembleia especial, 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 pelo Representante dos Cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras da Classe e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

VII. exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe; e

VIII. fornecer ao Administrador em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do Suplemento K da Resolução.

§ 1º – O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, colocar à disposição do Representante dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário constante do Suplemento K à Resolução.

§ 2º – O Representante dos Cotistas pode solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º – Os pareceres e opiniões do Representante dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador 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 o Administrador proceda à divulgação.

Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

**Art. 41** – O Representante dos Cotistas deve comparecer às assembleias da Classe e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

§ Único – Os pareceres e representações do Representante dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia da Classe, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Art. 42** – O Representante dos Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe.

## 10. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

**Art. 43** – Sem prejuízo do disposto no § 1º abaixo, a assembleia ordinária de Cotistas, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º – A Classe deverá distribuir a seus Cotistas, 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 ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, a critério do Administrador, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 10º (décimo 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 pelo Administrador, conforme recomendação do Gestor**.** O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei n.º 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência (conforme abaixo definido) poderá ser, a critério do Gestor e do Administrador, investido em Ativos de Liquidez para posterior distribuição aos Cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos.

§ 2º – O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

§ 3º – Farão jus aos rendimentos de que trata o § 1º os titulares de Cotas da Classe no fechamento do último Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

§ 4º – Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da Classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados à Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no § 1º acima.

Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

§ 5º – Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do lucro semestral apurado pelo critério de caixa.

§ 6º – A Classe manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

## 11. DISPOSIÇÕES GERAIS

### Obrigações Legais e Contratuais

**Art. 44** – A Classe responde por todas as obrigações legais e contratuais por ela assumidas, não respondendo os prestadores de serviços por tais obrigações, salvo nas hipóteses de prejuízos causados quando procederem com comprovado dolo ou má-fé.

### Segregação Patrimonial

**Art. 45** – As classes de cotas do fundo de investimento possuem patrimônios segregados entre si, com direitos e obrigações distintos, nos termos da Lei de Liberdade Econômica (Lei n° 13.874/2019) conforme regulamentada pela Resolução. Caso o patrimônio líquido de uma classe se torne negativo, não haverá transferência das obrigações e direitos desta classe às demais que integrem o mesmo fundo de investimento. Não há, em qualquer hipótese, solidariedade ou qualquer outra forma de coobrigação entre classes.

### Risco Perdas Patrimoniais

**Art. 46** – A perda parcial ou completa do capital aportado poderá ocorrer em virtude de estratégias empregadas pela Classe, que podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas.

Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

# APENSO I

## ao Anexo da CLASSE ÚNICA – RESPONSABILIDADE LIMITADA do TELLUS HEALTHCARE & MIXED USE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

## FATORES DE RISCO

**A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e a Classe (para fins deste Apenso, FUNDO) e, consequentemente, os Cotistas estão sujeitos, é divulgada no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.**

O **FUNDO** e seus Cotistas estão sujeitos, principalmente, aos seguintes riscos:

### a. Riscos de Mercado

Os valores dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira são suscetíveis às oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado, bem como das taxas de juros e dos resultados de seus emissores. Nos casos em que houver queda do valor destes ativos, o Patrimônio Líquido do **FUNDO** poderá ser afetado negativamente.

Adicionalmente, a carteira do **FUNDO** poderá vir a ter Ativos Imobiliários com baixa ou nenhuma liquidez, hipótese na qual o impacto dos riscos de mercado em relação a tais ativos pode não ser capturada pelos mecanismos convencionalmente utilizados para fins de precificação dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, estando tais ativos sujeitos a movimentações pontuais atípicas e imprevisíveis que podem impactar negativamente o preço dos ativos na carteira do **FUNDO**.

### b. Fatores Macroeconômicos Relevantes

O **FUNDO** está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devida pelo **FUNDO** ou por qualquer pessoa, incluindo o **ADMINISTRADOR** e o **GESTOR**, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

c. **Risco resultante do impacto de pandemia mundial**

Risco de pandemia. O surto de doenças transmissíveis, como o surto de Coronavírus (Covid-19) em escala global iniciado a partir de dezembro de 2019 e declarado como pandemia pela Organização Mundial da Saúde em 11 de março de 2020, pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Além disso, esses surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, o que podem ter um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do **FUNDO**. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da oferta, influenciando na capacidade de o **FUNDO** investir em Ativos Imobiliários monitorados pelo **GESTOR**, havendo até mesmo risco de não se atingir o Montante Mínimo, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da oferta.

**d. Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado**

Considerando que o **FUNDO** é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do **FUNDO**. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no **FUNDO**, estes terão que alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

**e. Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento**

Os fundos de investimento imobiliário são constituídos, por determinação legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do **FUNDO** e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez integrantes da carteira do **FUNDO**. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos Imobiliários e/ou os Ativos de Liquidez recebidos quando da liquidação do **FUNDO**.

**f. Riscos do Uso de Derivativos**

Os Ativos Imobiliários e/ou os Ativos de Liquidez a serem adquiridos pelo **FUNDO** são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. O **FUNDO** tem a possibilidade de utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, mas a contratação, pelo **FUNDO**, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no

Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do **FUNDO**, do **ADMINISTRADOR** ou do **GESTOR**, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas do **FUNDO**. Ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial e com exposição máxima limitada ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo, a contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o **FUNDO** e para os Cotistas.

**g. Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez**

O **FUNDO** poderá investir nos Ativos de Liquidez que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do **FUNDO**. Adicionalmente, pode não ser possível para o **ADMINISTRADOR** identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo **FUNDO**, que poderão gerar perdas para o **FUNDO**, sendo que, nestas hipóteses, o **ADMINISTRADOR** e/ou o **GESTOR** não responderão pelas eventuais consequências.

Adicionalmente, determinados ativos do **FUNDO** podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o **ADMINISTRADOR** poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o **FUNDO** poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o Patrimônio Líquido do **FUNDO**.

**h. Riscos de Concentração da Carteira**

Caso o **FUNDO** invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no **FUNDO** terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o **FUNDO** sofrer perda patrimonial.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

**i. Riscos do Prazo**

Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo **FUNDO** são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa ou nenhuma liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do **FUNDO** é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo **FUNDO** têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez do **FUNDO**, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações

Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de Cotas emitidas até então.

Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do Prazo de Duração do **FUNDO**, as Cotas de emissão do **FUNDO** poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

**j. Risco de Crédito**

Consiste no risco de os devedores dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez e/ou das contrapartes das transações do **FUNDO** não cumprirem suas obrigações de pagamento (principal e juros) e/ou de liquidação das operações contratadas. Ocorrendo tais hipóteses, o Patrimônio Líquido poderá ser afetado negativamente.

Considerando que o **FUNDO** poderá investir em CRI com risco corporativo, em que o risco de crédito está vinculado a um ou a poucos devedores, ou com risco pulverizado, em que o risco de crédito poderá estar pulverizado entre uma grande quantidade de devedores, a performance dos respectivos CRI dependerá da capacidade de tais devedores em realizar o pagamento das respectivas obrigações, sendo que, em caso de inadimplemento por parte de tais devedores, o **FUNDO** poderá vir a sofrer prejuízos financeiros, que, consequentemente, poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas de emissão do **FUNDO**.

**k. Risco Relacionado às Garantias Atreladas aos CRI**

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução ou excussão das garantias vinculadas à respectiva emissão e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do **FUNDO** ser afetada. Em um eventual processo de execução ou excussão das garantias vinculadas aos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, avaliadores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo **FUNDO**, na qualidade de titular dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ser suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no **FUNDO**.

**l. Risco Inerente à Titularidade de Imóveis em Razão da Execução de Garantias**

Caso o **FUNDO** venha a deter imóveis em decorrência de eventual processo de execução ou excussão das garantias dos Ativos Imobiliários, o **FUNDO** e os Cotistas estarão sujeitos aos fatores de risco tradicionalmente atrelados à titularidade de bens imobiliários, em razão de sua localização, destinação, uso e estrutura, incluindo, mas não se limitando: risco de desapropriação; risco de sinistro e de inexistência ou insuficiência de seguro; risco de outras restrições de utilização de imóvel pelo poder público; risco de contingências ambientais; e risco de desastres naturais e sinistro, o que poderá comprometer os rendimentos do fundo.

Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

**m. Cobrança dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido**

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do **FUNDO**, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido. O **FUNDO** somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao **FUNDO**, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo **ADMINISTRADOR** antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o **FUNDO** venha a ser eventualmente condenado. O **ADMINISTRADOR**, o **GESTOR** e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo **FUNDO** e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do **FUNDO**, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, o **FUNDO** poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

**n. Risco de Desenquadramento**

Na hipótese de ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao **ADMINISTRADOR**, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do **FUNDO**, ou de ambas; (ii) incorporação a outro **FUNDO**, ou (iii) liquidação do **FUNDO**.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do **FUNDO**. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez do **FUNDO** será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do **FUNDO**.

Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

**o. Risco de não Concretização da Oferta das Cotas da Primeira Emissão (e de Eventuais Novas Ofertas de Cotas Subsequentes) e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Pessoas Vinculadas**

No âmbito da Primeira Emissão (e de eventuais novas ofertas de Cotas subsequentes), existe a possibilidade de liquidação do **FUNDO** caso não seja subscrito o montante de Cotas equivalente ao patrimônio mínimo inicial (sendo que, no caso de eventuais novas ofertas de Cotas subsequentes, a possibilidade é de o **FUNDO** ter um patrimônio menor do que o esperado em cada oferta).

Assim, caso o patrimônio mínimo inicial não seja atingido (ou o volume mínimo de cada oferta de Cotas subsequente), o **ADMINISTRADOR** irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, (i) o valor estabelecido nos documentos da respectiva oferta, e (ii) a eventual Taxa de Distribuição Primária paga pelo respectivo investidor sem qualquer remuneração/acréscimo, sendo que, na 1ª emissão, o **FUNDO** será liquidado. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o **FUNDO** não conseguir investir os recursos captados no âmbito da respectiva oferta pública de distribuição de Cotas em Ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do **FUNDO**, os investidores que tenham adquirido Cotas no âmbito de cada oferta do **FUNDO** poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor.

Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da oferta das Cotas está sujeito ao efetivo recebimento, pelo **FUNDO**, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez adquiridos pelo **FUNDO** com os recursos decorrentes da subscrição das respectivas Cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

A ocorrência da devolução dos recursos aos investidores, não há como garantir que eles conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela esperada com o investimento nas Cotas do **FUNDO**.

**p. Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos de Oferta das Cotas**

Os prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do **FUNDO**, do mercado imobiliário, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo **FUNDO**, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do **FUNDO**, que envolvem riscos e incertezas.

Ainda a este respeito, cumpre destacar que a rentabilidade das Cotas de emissão do **FUNDO** é projetada para um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira.

As perspectivas acerca do desempenho futuro do **FUNDO**, do mercado imobiliário, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo

Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

**FUNDO**, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica não conferem garantia de que o desempenho futuro do **FUNDO** seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos prospectos, conforme aplicável.

**q. O Fundo Poderá Realizar a Emissão de Novas Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade**

O **FUNDO** poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o Regulamento do **FUNDO** não concede aos atuais Cotistas o direito de preferência na subscrição de Cotas. Adicionalmente, a rentabilidade do **FUNDO** pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas Cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento.

**r. Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas**

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do **FUNDO**.

**s. Risco de Governança**

Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) o **ADMINISTRADOR** ou o **GESTOR**; (ii) os sócios, diretores e funcionários do **ADMINISTRADOR** ou do **GESTOR**; (iii) empresas ligadas ao **ADMINISTRADOR** ou o **GESTOR**, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir Cotas.

**t. Risco Tributário**

A Lei n.º 9.779/1999, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus Cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

Nos termos da Lei 9.799/1999, o fundo que aplicar recursos em empreendiment

os imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo **FUNDO**, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo **FUNDO** em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR Retido na Fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do **FUNDO**, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e Cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo **FUNDO** quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas.

Ainda de acordo com a Lei n.º 9.779/1999, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei n.º 11.033, alterada pela Lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do Imposto de Renda Retido na Fonte e na Declaração de Ajuste Anual das Pessoas Físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do **FUNDO**; (ii) as respectivas Cotas não atribuírem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**; (iii) o **FUNDO** possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo **FUNDO** em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo **FUNDO** tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o **FUNDO** ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

**u. Riscos Relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG**

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade do **FUNDO**.

**v. Risco de Potencial Conflito de Interesses**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o **FUNDO** e o **ADMINISTRADOR**, entre o **FUNDO** e o **GESTOR**, entre o **FUNDO** e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do **FUNDO** e entre o **FUNDO** e o Representante dos Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das Cotas do **FUNDO**, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do **ADMINISTRADOR**: (i) o **GESTOR**, para prestação dos serviços de gestão do **FUNDO** e (ii) o coordenador líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de Cotas do **FUNDO**. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao **FUNDO** e aos Cotistas.

**w. Risco decorrente da Possibilidade de Distribuição Parcial**

Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão, desde que atingido o Montante Mínimo.

Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a distribuição será cancelada, e todos os recursos de integralização de Cotas da Primeira Emissão serão devolvidos aos investidores. Entre a data da integralização das Cotas e o encerramento da distribuição e efetiva devolução de tais recursos ao investidor, os recursos obtidos com a Primeira Emissão serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade para o investidor.

Caso o Montante Mínimo seja atingido, mas não seja colocado o valor total da Primeira Emissão, a captação inferior ao valor da Primeira Emissão poderá impactar na seleção dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a sua política de investimento, o que poderá impactar a rentabilidade do **FUNDO**.

Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

**x. Liquidez Reduzida das Cotas**

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de Cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

**y. Risco Relativo à Concentração e Pulverização**

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista ou grupo de Cotistas venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista ou grupo a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista ou grupo majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do **FUNDO** e/ou dos Cotistas minoritários, observado o plano de oferta previsto no Prospecto de cada emissão do **FUNDO**, conforme o caso.

**z. Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos**

A realização de investimentos no **FUNDO** expõe o investidor aos riscos a que o **FUNDO** está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do **FUNDO**, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos Imobiliários e/ou aos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora o **ADMINISTRADOR** mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do **FUNDO**, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o **FUNDO** e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

**aa. Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos**

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do **FUNDO** em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo **GESTOR** de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o **GESTOR** poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade buscada pelo **FUNDO**, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do **FUNDO** e a rentabilidade das Cotas do **FUNDO**, não sendo devida pelo **FUNDO**, pelo **ADMINISTRADOR** ou pelo **GESTOR**, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

**bb. Risco Relativo à Inexistência de Ativos Imobiliários e/ou de Ativos de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimento**

O **FUNDO** poderá não dispor de ofertas de Ativos Financeiros e/ou de Ativos Imobiliários suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do **GESTOR**, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, e, caso o **FUNDO** não realize o investimento em Ativos, as Cotas poderão ser amortizadas. A ausência de Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros para aquisição pelo **FUNDO** poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, em função da impossibilidade de aquisição destes Ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das Cotas, a critério do **GESTOR**.

**cc. Risco Operacional**

Os Ativos objeto de investimento pelo **FUNDO** serão administrados pelo **ADMINISTRADOR** e geridos pelo **GESTOR**, portanto os resultados do **FUNDO** dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, os recursos provenientes dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez serão recebidos em conta corrente autorizada do **FUNDO**. Na hipótese de intervenção ou liquidação extrajudicial da instituição financeira na qual é mantida a referida conta corrente, os recursos provenientes dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez lá depositados poderão ser bloqueados, podendo somente ser recuperados pelo **FUNDO** por via judicial e, eventualmente, poderão não ser recuperados, causando prejuízos ao **FUNDO** e aos Cotistas.

**dd. Classe Única de Cotas**

O **FUNDO** possui classe única de Cotas, não sendo admitido qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os Cotistas. O patrimônio do **FUNDO** não conta com Cotas de classes subordinadas ou qualquer mecanismo de segregação de risco entre os Cotistas.

**ee. Valor de Mercado das Cotas**

As Cotas de emissão do **FUNDO** serão admitidas a negociação em mercado de bolsa administrado pela B3. O preço de negociação das Cotas depende do valor pelo qual os investidores estão dispostos a vender e comprar as Cotas de emissão do **FUNDO**, que pode levar em consideração elementos decisões que são alheios ao controle do **ADMINISTRADOR** ou do **GESTOR**. Adicionalmente, o preço de negociação pode não guardar qualquer vínculo com a forma de precificação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do **FUNDO**, cujo procedimento de cálculo será realizado de acordo com o manual de precificação adotado pelo **CUSTODIANTE**.

**ff. Riscos relacionados à Lei Anticorrupção Brasileira**

A Lei Anticorrupção Brasileira, em vigor desde 01 de agosto de 2013, instituiu a responsabilização objetiva administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira. Isso significa que atos ilícitos

Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

definidos pela Lei Anticorrupção Brasileira praticados por qualquer administrador, empregado, terceiros, prestadores de serviços, dentre outros, vinculados às pessoas jurídicas, ainda que sem o consentimento ou conhecimento desta, podem sujeitar as pessoas jurídicas às hipóteses de punibilidade previstas na Lei Anticorrupção Brasileira, que incluem pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do faturamento bruto do exercício anterior ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R$6.000,00 (seis mil reais) e R$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). Além do pagamento de multa, a Lei Anticorrupção Brasileira prevê também reparação de danos, perda de benefícios diretos ou indiretos (bens, direitos ou valores) ilicitamente obtidos, suspensão ou interdição de operações corporativas, dissolução compulsória da pessoa jurídica, proibição de receber incentivos, subsídios, subvenções ou empréstimos de órgãos públicos, entre outros.

**gg. Risco de discricionariedade de investimento, de coobrigação e prestação de garantias**

O objetivo do **FUNDO** consiste primordialmente na aplicação em Cotas de FII, podendo, complementarmente, investir em outros Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez, incluindo também, ainda que excepcionalmente, a titularidade de bens imóveis, em decorrência de liquidação ou de procedimentos de cobrança e excussão dos Ativos Imobiliários descritos nos incisos anteriores. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do **ADMINISTRADOR** e do **GESTOR** na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez pelo **ADMINISTRADOR** e pelo **GESTOR**, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas. Adicionalmente, considerando a possibilidade de aplicação em CRI, o **FUNDO** estará sujeito aos riscos relativos a estes ativos, tais como (i) a insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais ativos; (ii) a deterioração dos lastros afetados ao pagamento de tais ativos; e (iii) a hipótese de vencimento antecipado cruzado com outras dívidas de devedores, coobrigados ou contrapartes, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas. Finalmente, o **FUNDO** poderá realizar operações de cessão de recebíveis e outras formas de alavancagem patrimonial permitidas de acordo com o Regulamento e a Resolução, hipótese em que, de acordo com a legislação vigente, poderão ocorrer a coobrigação e a prestação de garantias pessoais ou reais pelo **FUNDO**, com a consequente oneração de ativos do **FUNDO**, inclusive bens imóveis. Nesses casos, o eventual inadimplemento no âmbito das operações realizadas poderá ocasionar prejuízos substanciais para o **FUNDO**, incluindo a execução de garantias pessoais e reais, que poderão resultar na perda de parte ou da totalidade dos ativos do **FUNDO** em benefício dos respectivos credores.

**hh. Risco de inexistência de Ativo Imobiliário Específico**

A rentabilidade do **FUNDO** encontra-se vinculada ao sucesso da Política de Investimento do **FUNDO**: o investimento nas cotas caracteriza investimento na aquisição de ativos para reforma, construção e/ou desenvolvimento para locação, arrendamento ou venda. , o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá: (i) da aquisição, redesenvolvimento e posterior alienação de Ativos Imobiliários; (ii) do sucesso na locação dos Ativos a serem redesenvolvidos. Nesse caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do **FUNDO**, provenientes,

Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

primordialmente, (a) da capacidade de identificação pelo **GESTOR** de Ativos Imobiliários que possam ser adquiridos pelo **FUNDO**; e (b) do sucesso na locação dos Ativos. Não há garantia de sucesso da implementação da Política de Investimentos, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do **FUNDO**.

**ii. Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação**

O redesenvolvimento de Ativos, assim entendidas as reformas e obras de adaptação de imóveis a propósitos específicos, assim como a construção de novos imóveis sujeitam-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para adaptação e utilização dos imóveis.

Dessa forma, a aquisição e a exploração de determinados Imóveis poderão estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia do **FUNDO**, afetando adversamente suas atividades e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um Imóvel e antes da construção ou redesenvolvimento do Ativo, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do **FUNDO** poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

**jj. Risco das atividades de construção**

O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários está totalmente associado à atividade de construção, que pode trazer impactos sobre o resultado do empreendimento uma vez que vários eventos podem impactar negativamente o resultado de um determinado empreendimento imobiliário, tais como: (i) aumento dos custos de obras devido ao surgimento de eventos não esperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra; (ii) atrasos na conclusão das obras; (iii) custos adicionais de manutenção associados à entrega de empreendimentos imobiliários com má qualidade. Na ocorrência de qualquer uma das hipóteses acima mencionadas, a rentabilidade de um empreendimento imobiliário poderá ser prejudicada e, consequentemente, a rentabilidade do **FUNDO**.

**kk. Risco de Performance das Vendas dos Imóveis que compõem os Empreendimentos Imobiliários**

O sucesso dos Empreendimentos Imobiliários depende, em larga escala, da existência de condições favoráveis de mercado, que favoreçam, inclusive, mas não se limitando, a formação do preço dos Imóveis e a disponibilidade de financiamento para os potenciais compradores dos Imóveis. Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades

Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

para a venda ou locação dos Ativos, o que poderá impactar de forma negativa o desempenho do **FUNDO** e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

A superveniência de condições muito desfavoráveis de mercado poderá inviabilizar a venda dos Imóveis, hipótese em que o **FUNDO** poderá ser liquidado e os Cotistas poderão receber Ativos como forma de pagamento da amortização das suas Cotas, nos termos do "Capítulo XXI – Da Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas" deste Regulamento, podendo incorrer em perdas maiores.

**ll. Riscos Envolvendo os Parceiros, Construtoras e Prestadores de Serviços Responsáveis Pelo Desenvolvimento e Implementação dos Empreendimentos Imobiliários**

Não há garantias de que os Parceiros e/ou terceiros envolvidos na construção ou no redesenvolvimento dos Ativos cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o Fundo ou mesmo que terão capacidade financeira para honrar seus compromissos no âmbito de suas atividades para com os Ativos, hipóteses em que a construção ou redesenvolvimento dos Ativos dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactado. Além disso, o **FUNDO** poderá ser demandado por terceiros para satisfazer as obrigações assumidas e não cumpridas pelas construtoras e/ou demais prestadores de serviços e fornecedores, fatos esses que poderão impactar adversamente os planos de investimento e resultados do **FUNDO** e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

**mm. Risco de não pagamento de rendimentos aos Investidores durante o Período de Investimento**

Durante o Período de Investimento, é possível que o **FUNDO** não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos Investidores por uma série de fatores, como os citados exemplificativamente a seguir (i) o fato de os Empreendimentos Imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos Valores Mobiliários; e (iii) carência no pagamento de alugueis em razão de negociações feitas pelo **FUNDO**; (iv) vacância dos Ativos do portifólio do **FUNDO**.

Docusign Envelope ID: D95DD56B-848B-86D5-8168-FCE8D380F55B

# SUPLEMENTO I

## ao Anexo da CLASSE ÚNICA – RESPONSABILIDADE LIMITADA do TELLUS HEALTHCARE & MIXED USE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Suplemento da **1ª** emissão de Cotas da Classe

*Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos neste Regulamento e nos documentos da **1ª** Emissão.*

| | |
|---|---|
| ***Número da Emissão:*** | *1ª emissão* |
| ***Tipo de Distribuição:*** | *Oferta pública de distribuição com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476* |
| ***Montante Inicial da Oferta:*** | *R$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais)* |
| ***Montante Mínimo:*** | *R$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais)* |
| ***Quantidade de Cotas:*** | *2.500.000 (dois milhões e quinhentas mil) Cotas.* |
| ***Quantidade Mínima de Cotas:*** | *25.000 (vinte e cinco mil) Cotas.* |
| ***Preço de Emissão:*** | *R$ 100,00 (cem reais) por cota.* |
| ***Taxa de Distribuição Primária:*** | *Não haverá Taxa de Distribuição Primária* |
| ***Número de Séries:*** | *Única* |
| ***Classe:*** | *Única* |
| ***Forma de Distribuição:*** | *Esforços Restritos (Instrução CVM 476).* |
| ***Forma de Subscrição e Integralização:*** | *Subscrição mediante assinatura de boletim de subscrição, e integralização conforme chamada de capital, em moeda corrente nacional.* |
| ***Público-alvo:*** | *Investidores Profissionais.* |
| ***Investimento Mínimo por Investidor**:* | ***R$100.000,00 (cem mil reais)*** |
| ***Coordenador Líder:*** | ***APEX GROUP DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A*** |
| ***Destinação dos Recursos**:* | *Aquisição de Ativos Imobiliários, nos termos da Política de Investimento prevista no Regulamento* |

* * *