Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

REGULAMENTO DO TELLUS CAPITAL ESTRUTURADO I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

São Paulo, 13 de outubro de 2026

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

PARTE GERAL

A. O FUNDO

A.1. **Base Legal.** O **TELLUS CAPITAL ESTRUTURADO I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"), constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), pela lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668"), e pela Parte Geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, "Resolução CVM 175" e "CVM"), por este regulamento, incluindo a parte geral e seu anexo ("Regulamento"), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A.2. **Classes e Subclasses.** O Fundo é composto por uma única classe de Cotas ("Classe Única" ou "Classe" e "Cotas"), e será regida pela parte geral deste Regulamento e pelo Anexo I abaixo descrito ("Anexo I").

A.2.1. Durante o Prazo de Duração, o Fundo poderá constituir diferentes classes de Cotas, que terão patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos, nos termos do artigo 5º da Resolução CVM 175, por ato conjunto da Administradora e da Gestora.

B. PRESTADORES DE SERVIÇOS

B.1. **Administradora.** O Fundo é administrado 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 a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 11.784, de 30 de junho de 2011, responsável pela administração do Fundo ("Administradora").

B.2. **Gestora.** A gestão da carteira de ativos do Fundo e da Classe Única será realizada pela **TELLUS INVESTIMENTOS E CONSULTORIA LTDA,** sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.179, 10º andar, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF 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 ("Gestora" e, em conjunto com a Administradora, simplesmente "Prestadores de Serviços Essenciais").

B.3. **Custódia e Escrituração.** A Administradora prestará os serviços de custódia e escrituração ao Fundo.

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

B.4. **Consultor Imobiliário.** Nos termos do artigo 85, III, da Resolução CVM 175, a Gestora poderá contratar, em nome e às expensas do Fundo e das classes, conforme aplicável, de acordo com o pertinente instrumento, empresa especializada para consultoria imobiliária para que este dê suporte e subsidie a Administradora e a Gestora em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos-Imobiliários.

B.5. **Responsabilidade dos Prestadores de Serviços.**

B.5.1. Perante a CVM. Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

B.5.2. Perante os Cotistas. Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os Cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

B.5.2.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo e/ou a Classe Única venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

B.5.2.2. Os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis por quaisquer danos causados ao patrimônio da Classe de Cotas decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo e/ou da Classe Única; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Resolução 175, deste Regulamento, da deliberação ou de determinação da Assembleia Geral de Cotistas e/ou Assembleia Especial de Cotistas.

B.5.2.3. Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados nos casos fortuitos e de força maior, assim entendidos como sendo as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo e/ou da Classe Única, ou, de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por eles assumidas, tais como atos governamentais, moratórias, greves, locautes e outros similares.

B.5.2.4. Os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como seus respectivos administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas nos itens acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do Fundo e/ou da Classe Única (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do Fundo e/ou da Classe Única), devendo o Fundo e/ou a Classe Única ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

pela Administradora e pela Gestora, bem como seus administradores, empregados ou prepostos, relacionadas com a defesa em tais processos.

B.5.2.5. A obrigação de ressarcimento imediato, prevista no item B.4.2.4, abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial, tributária e/ou de outra natureza, bem como multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios que possam decorrer de qualquer processo.

B.5.2.6. O disposto nos itens acima prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.

B.5.2.7. A obrigação de ressarcimento imediato aqui prevista está condicionada à notificação do Fundo e/ou da Classe Única, e dos representantes dos Cotistas, pela Administradora e/ou pela Gestora, para conhecimento de qualquer reclamação, para que tome as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o Fundo e/ou a Classe Única, através dos representantes de Cotistas ou de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e/ou Assembleia Especial de Cotistas, venha razoavelmente a requerer, ficando a Administradora e a Gestora desde logo autorizados a constituir, ad referendum, a provisão necessária e suficiente para o Fundo e/ou a Classe Única cumprir essa obrigação.

B.5.2.8. A obrigação de ressarcimento imediato, no caso da Administradora ou a Gestora pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia anuência da Assembleia Geral de Cotistas e/ou Assembleia Especial de Cotistas.

B.5.3. Entre os Prestadores de Serviços. Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo e/ou da Classe Única, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os Cotistas, o Fundo, a Classe Única ou a CVM.

B.5.4. Responsabilidades dos Prestadores de Serviços Essenciais. Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe à Administradora e a Gestora praticarem os atos necessários à administração e à gestão do Fundo, o que inclui, mas não se limita à contratação, em nome do Fundo ou da Classe Única, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das Cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; (e) serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; (f) distribuidor; (g) consultor especializado; (h) administradora de imóveis; (i) formador de mercado; e, eventualmente, (j) outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe Única.

B.5.4.1. Para o exercício de suas atribuições, a Administradora poderá contratar, em nome do Fundo e/ou da Classe Única, os seguintes serviços facultativos:

I. distribuição primária de Cotas;

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e, se for o caso, a Gestora, em suas atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos do Fundo e/ou da Classe Única;

III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe Única, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

IV. formador de mercado para as Cotas da Classe Única.

B.5.4.2. Os serviços listados nos incisos I, II e III acima podem ser prestados pela própria Administradora ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados para o exercício de suas funções. O serviço listado no inciso IV acima pode ser prestado por pessoas jurídicas devidamente cadastradas junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor.

B.5.4.3. A contratação da Administradora, da Gestora quando aplicável, ou partes a eles relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, nos termos da regulamentação em vigor.

B.5.5. Responsabilidades da Gestora. Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe à Gestora praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do Fundo e/ou da Classe Única, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do Fundo ou da Classe Única, caso necessário, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de Cotas; (c) consultoria de investimentos; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do Fundo ou da Classe Única;

B.5.6. Responsabilidades dos demais Prestadores de Serviços. Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo ou à Classe não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço.

B.5.6.1. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo, a Classe e seus Cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço contratado. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo e/ou pela Classe nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados ao Fundo e/ou a Classe aos

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM.

B.5.7. Ausência de Garantia. Os investimentos no Fundo e/ou na Classe Única não são garantidos pela Administradora, pela Gestora, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

B.6. **Poderes da Administradora.** A Administradora tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo e da Classe Única, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do Fundo e da Classe, adquirir, alienar, arrendar e exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou da Classe, inclusive o de ações, recursos e exceções, abrir e movimentar contas bancárias; adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo e/ou a Classe; transigir, representar o Fundo e a Classe Única em juízo e fora dele, solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas da Classe Única ou a alteração do mercado organizado utilizado, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento e as decisões tomadas em Assembleia Geral de Cotistas e Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável.

B.6.1. A alienação dos empreendimentos imobiliários pertencentes ao patrimônio do Fundo e/ou da Classe Única será efetivada conforme previsto na regulamentação aplicável, constituindo o instrumento de alienação documento hábil para cancelamento, perante o cartório de registro de imóveis competente, das averbações pertinentes às restrições e destaque de que tratam os parágrafos 1º e 2º do artigo 7º da Lei nº 8.668.

B.6.2. A Administradora deverá empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo, a Classe e aos seus Cotistas e manter reserva sobre seus negócios.

B.6.3. A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, os quais administrará e disporá na forma e para os fins estabelecidos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis.

B.7. **Obrigações da Administradora.** Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora do Fundo:

I. selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, conforme proposta da Gestora e de acordo com os prazos e a política de investimento prevista neste Regulamento, sem prejuízo dos poderes atribuídos à Gestora, nos termos do presente Regulamento, do Anexo e da regulamentação em vigor;

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

II. providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio da Classe que tais ativos imobiliários:

a) não integram o ativo da Administradora;

b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;

c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe Única.

III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo ou da Classe Única;
b) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, quando for o caso;

IV. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe Única;

V. custear as despesas de propaganda da Classe Única, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pela Classe Única;

VI. fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe Única;

VII. observar as disposições constantes deste Regulamento e nos demais documentos do Fundo e da Classe Única, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotista e da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável;

VIII. controlar e supervisionaras atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo e da Classe Única, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados, e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

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

X. administrar os recursos da Classe Única de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

XI. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer fato relevante, assim entendido por qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, ou da Administradora, ou qualquer outro fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a cotista elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; e

XII. transferir para a Classe Única qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de Administradora.

B.8. **Poderes da Gestora.** A Gestora, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo e da Classe Única, todos os atos necessários à gestão da carteira de ativos, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento.

B.8.1. A Gestora será responsável (i) pela orientação à Administradora acerca dos investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pela Classe nos Ativos Imobiliários, e (ii) pelos investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pela Classe nos demais Ativos e valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome da Classe, dos demais Ativos e valores mobiliários, e, em qualquer caso, de acordo com a Política de Investimento.

B.9. **Obrigações da Gestora.** Caberá à Gestora:

I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, conforme limites e regras previstos em contrato de gestão e na regulamentação aplicável, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo III da Resolução CVM 175, os Ativos (exceto em relação aos empreendimentos imobiliários) existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento da Classe Única;

II. propor a aquisição e alienação de Empreendimento Imobiliários que comporão a carteira do Fundo, sempre com base em laudo de avaliação elaborado por empresa

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

especializada em avaliações de imóveis contratada às expensas do Fundo, ressalvada a discricionariedade da Administradora;

III. acompanhar as negociações relacionadas à exploração dos empreendimentos imobiliários tais como contratos de locação, arrendamento, compra e venda, constituição e alienação de direito real de superfície, constituição de garantias, dentre outros, observada a discricionariedade da Administradora;

IV. analisar os empreendimentos imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo e da Classe Única, e proposição de alienação ou aquisição à Administradora dos empreendimentos imobiliários enquadrados na política de investimento e que a Gestora entenda atender os melhores interesses do Fundo, da Classe Única e dos Cotistas, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo III da Resolução CVM 175, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

V. recomendar, quando aplicável, à Administradora, a celebração dos contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da política de investimento da Classe Única;

VI. monitorar o desempenho da Classe Única, na forma de valorização de suas Cotas, a evolução do valor do patrimônio e da carteira de ativos da Classe Única, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;

VII. acompanhar as assembleias dos Ativos em que o Fundo e/ou a Classe Única vierem a investir, podendo, a seu exclusivo critério e de acordo com a sua política de voto, comparecer às assembleias e exercer seu direito de voto;

VIII. orientar a condução e execução da estratégia de desinvestimento do Fundo e da Classe Única, observado o disposto nesse Regulamento;

IX. elaborar relatórios de investimento realizados pela Classe Única em Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez;

X. recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos empreendimentos imobiliários integrantes da carteira de ativos do Fundo e/ou da Classe Única com o objetivo de manter o valor dos imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;

XI. indicar empresas para diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos empreendimentos imobiliários integrantes da carteira de ativos do Fundo e/ou da Classe Única;

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

XII. exercer e diligenciar, em nome do Fundo e da Classe Única, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos ativos que vierem a compor a carteira de ativos do Fundo e da Classe Única;

XIII. elaborar relatórios periódicos das atividades da Classe Única, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista na regulamentação em vigor;

XIV. transferir ao Fundo e/ou a Classe Única qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestora e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira de ativos do Fundo ou da Classe Única; e

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

B.9.1. A Gestora ao negociar os Ativos da carteira de ativos da Classe Única e firmar contrato ou documento relativo à negociação de Ativos, deverá encaminhar cópia dos documentos à Administradora em até 5 (cinco) dias úteis.

B.9.2. Além das obrigações acima elencadas, adicionalmente, a Gestora deverá: (i) informar a Administradora, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ele contratado; (ii) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe Única para utilização pelos distribuidores, às suas expensas; (iii) diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da Classe Única; (iv) manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital; (v) observar as disposições constantes deste Regulamento; e (vi) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas.

B.9.2.1. A Gestora não está sujeita às penalidades aplicáveis pelo descumprimento dos limites de concentração e diversificação de carteira de ativos e concentração de risco definidos neste Regulamento e na Resolução CVM 175 quando o descumprimento for causado por desenquadramento passivo, decorrente de fatos alheios à sua vontade, que causem alterações imprevisíveis e significativas no patrimônio líquido ou nas condições gerais do mercado de valores mobiliários.

B.9.2.2. Caso o desenquadramento passivo se prolongue por 15 (quinze) dias úteis consecutivos, ao final desse prazo a Gestora deve encaminhar à CVM suas explicações para o desenquadramento. A Gestora deve informar à CVM o reenquadramento da carteira de ativos, tão logo ocorrido.

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

B.10. **Vedações.** É vedado à Administradora, à Gestora conforme o caso, no exercício de suas respectivas funções em relação ao patrimônio do Fundo e/ou da Classe Única e utilizando os recursos do Fundo e/ou da Classe Única:

I. receber depósito em sua conta corrente;

II. contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses previstas nos artigos 113, inciso V, e 122, inciso II, alínea "a", item 3 da Parte Geral da Resolução CVM 175, no artigo 32, §2º do Anexo III da Resolução CVM 175 e no item B.10.2 abaixo;

III. vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo via chamada de capital de Cotas subscritas em função de Compromissos de Investimento assinado pelos Cotistas;

IV. garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;

V. utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas;

VI. praticar qualquer ato de liberalidade, exceto pelas doações que o Fundo estiver autorizado a fazer nos termos deste Regulamento, conforme previsto no § 2º do artigo 118 da Parte Geral da Resolução CVM 175.

VII. conceder crédito sob qualquer modalidade;

VIII. aplicar no exterior recursos captados no País;

IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da Classe Única quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:

a) a Classe Única e a Administradora, Gestora ou consultor especializado;
b) a Classe Única e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe Única;
c) a Classe Única e o representante de cotistas; e
d) a Classe Única e o empreendedor.

X. constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe Única, nos termos da legislação vigente;

XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

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

XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe Única.

B.10.1. A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela Classe Única, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe Única.

B.10.2. A Classe Única poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

B.10.3. A Gestora pode utilizar Ativos da carteira na retenção de risco da classe em suas operações com derivativos.

B.11. **Da Renúncia, Destituição ou Substituição da Administradora ou da Gestora**

B.11.1. Substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais. Os Prestadores de Serviços Essenciais deverão ser substituídos nas hipóteses de renúncia, descredenciamento, liquidação ou destituição pela Assembleia Geral de Cotistas.

B.11.1.1. O pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo impede a Administradora de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não sua destituição por força de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

B.11.1.2. Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, fica a Administradora obrigada a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, a Cotistas que detenham Cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do total do Fundo.

B.11.1.3. No caso de renúncia, a Gestora ou a Administradora devem permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

B.11.1.4. Caso o Prestador de Serviço Essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo indicado, o Fundo e a Classe Única deverão ser liquidados, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

B.11.1.5. No caso de descredenciamento de Prestador de Serviço Essencial, a superintendência competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de Assembleia Geral de Cotistas de que trata o item acima. Caso o prestador de serviço essencial que foi descredenciado não seja substituído pela Assembleia Geral de Cotistas, o Fundo e a Classe Única deverão ser liquidados, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

B.11.1.6. No caso de alteração de Prestador de Serviço Essencial, a Administradora ou Gestora substituída deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no artigo 130 da Parte Geral da Resolução CVM 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

B.11.1.7. Nas hipóteses de renúncia da Administradora, a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia. Nos casos de substituição da Administradora, será observado o que dispõem os artigos 34 e 35 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

B.11.1.8. Nas hipóteses de renúncia da Administradora, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger nova Administradora constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única.

B.11.1.8.1. É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia de Cotistas, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

B.11.1.8.2. Aplica-se o disposto no item B.11.1.8, mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe Única de Cotas, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora,

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

cabendo à Assembleia de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

B.11.1.8.3. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

B.11.1.8.4. Nas hipóteses referidas no item B.11.1.8, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de Cotas.

B.11.1.9. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

B.11.1.10. Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos.

B.11.1.11. Na hipótese de renúncia, descredenciamento, liquidação ou destituição da Administradora, a Administradora receberá a Taxa de Administração correspondente ao período em que permanecer no cargo, calculada e paga nos termos deste Regulamento.

C. PRAZO DE DURAÇÃO

C.1. **Prazo de Duração**. O Prazo de Duração da Classe será de 5 (cinco) anos, sendo dividido em período de investimento e período de desinvestimento, sendo certo que o período de investimento, se inicia a partir da primeira integralização, e terá duração de 3 (três) anos, sendo prorrogável por até 1 (um) ano adicional, a exclusivo critério da Gestora ("Período de Investimento"). O período de desinvestimento sucederá o prazo do Período de Investimento com duração de 1 (um) ou 2 (dois) anos, a depender da definição da Gestora sobre o Período de Investimento ("Período de Desinvestimento"), sendo vedado, neste período, (i) ultrapassar o Prazo de Duração máximo, sem a devida aprovação em Assembleia, e (ii) a aprovação de investimentos em novos projetos, sem prejuízo da possibilidade de realização de chamadas de capital, e/ou alocação de capital disponível para cumprimento de investimentos decorrentes de obrigações já assumidas pela Classe e já comunicadas aos Cotistas durante o Período de Investimento.

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

D. EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

D.1. **Exercício Social.** O exercício social do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, no dia 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

D.2. **Demonstrações Financeiras.** As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente.

D.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo, conforme regulamentação vigente.

D.3. **Escrituração Contábil.** O Fundo deve ter escrituração contábil destacada de sua Administradora.

E. FATORES DE RISCO

E.1. Os fatores de risco a seguir descritos são comuns a todas as Classes do Fundo, sendo aplicáveis, portanto, a todas as Classes indistintamente, e independem de seus respectivos tipos e características individuais. Os fatores de risco específicos de cada Classe, notadamente em decorrência de sua respectiva política de investimento e demais características individuais, poderão ser encontrados no respectivo Anexo.

E.1.1. Em última instância, todos os fatores de risco poderão levar à desvalorização das Cotas das Classes e posterior desvalorização dos investimentos dos Cotistas e/ou a ausência de liquidez.

E.2. Risco de Mercado

O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude da flutuação de preços e cotações de mercado dos Ativos detidos pela Classe, bem como da oscilação das taxas de juros e do desempenho de seus emissores.

E.3. Risco de Crédito

O patrimônio da Classe pode ser afetado negativamente em virtude de perdas associadas ao não cumprimento pelo tomador ou contraparte de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados, à desvalorização do contrato de crédito decorrente de deterioração na classificação do risco do tomador, redução de ganhos ou remunerações, às vantagens concedidas na renegociação e aos custos da recuperação de crédito.

E.4. Risco de Liquidez das Cotas

A Classe é constituída na forma de condomínio fechado, não sendo admitido resgate das

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

Cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Os Cotistas poderão ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o Cotista que adquirir as Cotas deverá estar ciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e que pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

E.5. Risco de Precificação

As Cotas poderão sofrer com aumento ou redução no seu valor em virtude da precificação dos Ativos financeiros da carteira pela Administradora, ou terceiros contratados, a ser realizada de acordo com os critérios e procedimentos estabelecidos na regulamentação em vigor.

E.6. Risco de Concentração

A carteira da Classe poderá estar exposta à concentração em Ativos de determinados ou poucos emissores. Essa concentração de investimentos nos quais a Classe aplica seus recursos poderá aumentar a exposição da carteira da Classe aos riscos relacionados a tais Ativos, ocasionando volatilidade no valor de suas Cotas.

E.7. Risco Normativo

Alterações legislativas, regulatórias ou de interpretação das normas às quais se sujeitam o Fundo, as Classes ou os Cotistas podem acarretar relevantes alterações na carteira da Classe, inclusive a liquidação de posições mantidas, independentemente das condições de mercado, bem como mudança nas regras de ingresso e saída de Cotistas da Classe.

E.8. Risco Jurídico

A adoção de interpretações por órgãos administrativos e pelo poder judiciário que contrastem com as disposições deste Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, poderão afetar negativamente o Fundo, a Classe, a Subclasse, quando houver, e os Cotistas, independentemente das proteções e salvaguardas estabelecidas nestes documentos. Este Regulamento, Anexos e Apêndices, quando houver, foram elaborados em conformidade com a legislação vigente, especialmente o Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada). Contudo, a jurisprudência a respeito das inovações trazidas por referida Lei no que tange à indústria de fundos de investimento está em construção e sujeita a alterações que podem impactar as disposições dos referidos documentos.

E.9. Segregação Patrimonial

Nos termos do Código Civil e conforme regulamentado pela Resolução, cada Classe constitui um patrimônio segregado para responder por seus próprios direitos e obrigações. Não obstante, procedimentos administrativos, judiciais ou arbitrais relacionados a obrigações de

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

uma Classe poderão afetar o patrimônio de outra Classe, quando houver, caso sejam proferidas sentenças ou decisões que não reconheçam o regime de segregação e independência patrimonial entre classes de fundos de investimentos.

E.10. Cibersegurança

Os Prestadores de Serviços Essenciais desempenham seus serviços empregando recursos tecnológicos e de comunicação que devem ser adequados às atividades do Fundo. Tais recursos devem estar protegidos por medidas e procedimentos apropriados de cibersegurança. Problemas e falhas nestes recursos empregados poderão afetar as atividades dos Prestadores de Serviços Essenciais e, consequentemente, a performance das Classes como um todo, podendo inclusive acarretar prejuízos aos Cotistas. Por outro lado, problemas e falhas nas medidas e procedimentos de cibersegurança adotados poderão ocasionar a perda, danificação, corrupção ou acesso indevido por terceiros de informações do Fundo.

E.11. Saúde Pública

Questões de saúde pública poderão gerar impacto negativo direto à economia nacional e global, podendo levar ao regime de recessão, bem como consequente alteração das atividades do mercado financeiro e de capitais. Ainda, em atenção à mitigação da propagação de doenças existentes ou que venham a surgir, os Prestadores de Serviços Essenciais poderão adotar restrições operacionais e regimes alternativos de trabalho que podem impactar provisoriamente os serviços prestados e consequentemente o bom desempenho da Classe.

E.12. Risco Socioambiental

Eventos negativos de temática ambiental, social e de governança a que der causa o emissor de determinados Ativos detidos pela Classe, incluindo, mas não se limitando, a aplicação de sanções administrativas, cíveis e criminais pelo descumprimento de leis e regulamentos, podem afetar financeiramente o referido emissor ou ainda a percepção do mercado a seu respeito, o que pode levar à depreciação do valor dos Ativos e consequentemente acarretar prejuízos à carteira da Classe.

E.13. 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 Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

E.14. Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

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 integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo**.**

E.15. Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos 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, 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 pela Administradora antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do Compromissos de Investimento de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. A Administradora, 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 perda do capital investido.

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DO TELLUS CAPITAL ESTRUTURADO I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

1. DA CLASSE ÚNICA

1.1. **Público-Alvo.** A Classe Única tem como público-alvo investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM 30").

1.2. **Responsabilidade Limitada.** A responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

1.2.1. **Verificação de Patrimônio Negativo.** Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a verificar se o patrimônio líquido da Classe Única está negativo:

I. qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única e/ou do Fundo;

II. inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe Única que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;

III. pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe Única; e

IV. condenação do Fundo e/ou da Classe Única de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

1.2.2. Caso a Administradora verifique que o patrimônio líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única ou da declaração judicial de insolvência da Classe, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175 e no Código Civil.

1.2.3. Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pela Administradora na hipótese de patrimônio líquido negativo da Classe Única.

1.3. **Regime da Classe**. A Classe Única é constituída sob a forma de condomínio especial fechado, ou seja, não admite o resgate de Cotas.

1.4. **Classificação ANBIMA:**

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

Mandato: “Tijolo”.
Subclassificação: “Desenvolvimento”.
Tipo de gestão: “Gestão Ativa”.
Segmento: “Multicategoria”.

1.5. **Prazo de Duração**. A Classe Única terá o mesmo prazo de duração do Fundo.

1.6. **Categoria.** Nos termos do inciso artigo VIII do artigo 3º da Parte Geral da Resolução CVM 175 a Classe Única é classificada como fundo de investimento imobiliário.

1.7. **Forma.** As Cotas da Classe Única correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis e têm a forma escritural e nominativa.

1.8. **Benchmark.** A Classe Única não tem rentabilidade alvo.

1.9. **Direito de Voto.** Cada cota da Classe Única corresponderá um voto nas Assembleias de Cotistas.

1.10. **Direitos do Cotista.** O titular de Cotas da Classe Única:

I. Não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe Única; e

II. Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes da Classe Única, do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

1.11. **Direitos Patrimoniais, Políticos e Econômicos.** Todas as Cotas da Classe Única garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

1.12. **Negociação das Cotas Classe Única.** As Cotas da Classe Única emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado organizado administrado e operacionalizado pela B3.

2. OBJETO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

2.1. **Objeto.** A Classe Única tem por objeto proporcionar a valorização e rentabilidade das Cotas aos seus investidores (“Cotistas”) conforme o disposto na Política de Investimento, abaixo definida, por meio de aquisição de quaisquer dos ativos previstos no artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, considerando, no entanto, o investimento preponderantemente em (a) participação societária em sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que realizem, direta ou indiretamente, desenvolvimento e construção de empreendimentos imobiliários de

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

qualquer natureza, podendo ser residencial, comercial, logístico-industrial e/ou mistos ("SPEs") e/ou, (b) empreendimentos imobiliários, seja na fase do desenvolvimento e/ou após prontos e devidamente construídos, de qualquer natureza podendo ser residencial, comercial, logístico-industrial, e/ou mistos, ou quaisquer direitos reais sobre tais bens imóveis ("Ativos Imobiliários"), sem prejuízo de investimento diretos em outros valores mobiliários e ativos financeiros, conforme descritos no artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 ("Ativos Financeiros").

§1º Os Ativos Imobiliários relativos aos empreendimentos imobiliários integrantes da carteira da Classe Única, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

I- Não poderão integrar o ativo da Administradora, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

II- Não comporão a lista de bens e direitos da Administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

III- Não poderão ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

§2º Adicionalmente ao disposto no *caput*, a Classe Única poderá investir em Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido), conforme o disposto na política de investimento da Classe Única definida abaixo.

§3º Competirá à Administradora, considerando a análise, avaliação e recomendação realizadas pelo Gestora, proceder à aquisição ou a alienação dos Ativos Imobiliários referente aos empreendimentos imobiliários, sendo competência da Gestora proceder à aquisição ou a alienação dos demais Ativos Imobiliários, dos Ativos Financeiros e dos Ativos de Liquidez de titularidade da Classe Única, observado o disposto neste Regulamento.

§4º Se, por ocasião da aquisição dos Ativos Imobiliários e/ou dos Ativos Financeiros, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis no caixa do Fundo, a Gestora diligenciará perante a Administradora para que seja realizada nova Chamada de Capital aos Cotistas, nos termos deste Regulamento.

2.2. **Política de Investimentos.** Os recursos da Classe Única serão aplicados (i) referentes aos empreendimentos imobiliários pela Administradora, por recomendação da Gestora; e (ii) referentes aos demais Ativos Imobiliários, aos Ativos Financeiros e Ativos de Liquidez diretamente pela Gestora, em ambos os casos segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio do investimento nos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

Imobiliários e dos Ativos Financeiros.

2.3. A Classe Única investirá nos Ativos Imobiliários e nos Ativos Financeiros observadas as regras descritas nesta Política de Investimentos, observado o disposto abaixo:

I. A Classe Única somente poderá adquirir Ativos Imobiliários e nos Ativos Financeiros identificados pela Gestora, nos termos estabelecidos neste Regulamento e na legislação aplicável. A Classe Única poderá investir em Ativos Imobiliários que tenham relação societária (coinvestimento) e/ou de prestação de serviços com partes relacionadas da Gestora, sendo certo que (i) tais investimentos não poderão representar mais de 50% (cinquenta por cento) do montante investido pela Classe Única; e (ii) tal verificação deverá ser realizada pela Gestora no momento da aprovação do investimento e não será aplicável ao longo do Período de Desinvestimento. Não obstante, tal investimento pode vir a caracterizar eventual conflito de interesses, nos termos da Resolução CVM 175, caso em que o investimento em referidos Ativos Imobiliários deverá ser previamente aprovado como matéria de competência de Assembleia Especial de Cotistas da Classe, nos termos deste Anexo.

II. A Administradora, conforme orientação da Gestora, pode adiantar recursos da Classe Única para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição dos empreendimentos imobiliários, do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

III. Caso a Classe Única invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas.

IV. A aquisição e alienação, pela Classe Única, de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") que, cumulativamente ou não, sejam (a) originados, estruturados, distribuídos, alienados no mercado secundário e/ou cujos devedores sejam sociedades do grupo econômico da Administradora, ou ainda, que tenham a Administradora, ou fundos administrados pela Administradora, ou ainda, por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, como contrapartes, situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses, nos termos do Art. 12, inciso IV, e Art. 31, todos dispositivos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; e (b) originados e/ou estruturados e/ou alienados no mercado secundário e/ou cujos devedores sejam sociedades do grupo econômico da Gestora, ou ainda fundos geridos pela Gestora, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do Art. 31, §2º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 ("Pessoas Ligadas"), deverão ser previamente aprovados como matéria de competência de Assembleia Especial de Cotistas da Classe Única, nos termos deste Anexo.

2.4. Os recursos a serem utilizados pela Classe Única para a realização de investimentos

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

em Ativos serão aportados pelos Cotistas, mediante a integralização de Cotas, de acordo com as chamadas de capital, conforme previsto no Compromissos de Investimento. ("Chamadas de Capital").

2.5. A Classe Única poderá aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em Ativos, observado as limitações aplicáveis já descritas neste Regulamento e Anexo I. Adicionalmente, fica estabelecido que a Classe Única poderá investir nos Ativos Imobiliários sem a observância de qualquer critério de diversificação, podendo inclusive investir num único Ativo Imobiliário (inclusive num único Empreendimento Imobiliário).

2.6. As disponibilidades financeiras da Classe Única que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários e ou Ativos Financeiros, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos seguintes ativos de liquidez ("Ativos de Liquidez", e quando em conjunto com os Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros os "Ativos"):

I. Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades da Classe Única, 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

IV. Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe Única.

2.7. Os recursos oriundos da alienação parcial ou total de investimento da Classe Única nos Ativos Imobiliários, não distribuídos obrigatoriamente aos Cotistas, poderão ser utilizados para reinvestimento em outros Ativos, ou ser distribuídos aos Cotistas, por meio da amortização de Cotas, nos termos deste Regulamento e Anexo I.

2.8. A Classe Única poderá alienar os Ativos a qualquer tempo, inclusive durante o Período de Investimento.

2.9. A Assembleia Geral de Cotistas por recomendação da Administradora ou da Gestora, poderá encerrar o Período de Investimento antecipadamente.

2.10. A Classe Única, sendo destinado 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 aplicados à fundos de investimentos.

§1º Não há qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Imobiliários.

§2º Os ativos que integrarão o patrimônio líquido da Classe Única poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela Classe Única sem a necessidade de aprovação por parte da Assembleia Geral 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 Única e a Administradora e/ou a Gestora e suas pessoas ligadas.

§3º O objeto e a política de investimentos da Classe Única somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

§ 4º Os Ativos Imobiliários serão explorados, em regra, diretamente, podendo, no entanto, existir exploração indireta.

2.11. É vedado à Classe Única, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação e legislação aplicáveis e, ainda, por este Regulamento e Anexo I, em relação às atividades da Administradora e da Gestora:

I. 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, desde que não se tratem de emissores registrados na CVM, e cujas as atividades preponderantes sejam não permitidas aos FII;

II. aplicar recursos na aquisição de Cotas de fundos de investimentos em direitos creditórios não-padronizados;

III. manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido da Classe Única; e

IV. locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto (i) em depósito de garantias em operações com derivativos, e (ii) na hipótese prevista no artigo B.10.2 deste Regulamento.

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

2.13. A Classe Única não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a Classe Única possuir

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

estoque ou posição anterior do mesmo Ativo.

2.14. Os imóveis e/ou direitos reais a serem adquiridos pelo Fundo e/ou Classe Única deverão estar localizados no território nacional.

2.15. **Poderes.** A Administradora e a Gestora, conforme o caso, poderão, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos da Classe Única:

I. contratar, decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, contratos a serem celebrados com quaisquer prestadores de serviços e demais contrapartes relacionadas aos ativos que venham a integrar o patrimônio da Classe Única;

II. adquirir ou alienar Ativos, inclusive por meio de permuta ou outras formas de negócio previstas na regulamentação aplicável, devendo tais operações serem realizadas de acordo com a legislação aplicável, sendo que, caso determinada operação não se enquadre nos critérios constantes deste Regulamento e Anexo I, esta deverá ser previamente aprovada pelos Cotistas, na forma do Regulamento e Anexo I;

V. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única para garantir obrigações assumidas pela Classe Única, nos termos da legislação vigente;

VI. nos termos do artigo 86, § 1º e 2º da Parte Geral da Resolução CVM 175, conforme vier a ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas a gestão da carteira alcança a utilização de ativos na prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco.

2.15.1. Os Ativos poderão ser adquiridos ou alienados pela Classe Única, sem a necessidade de aprovação prévia da Assembleia Especial de Cotistas, considerando a oportunidade e conveniência de tais operações para os interesses da Classe Única e de seus Cotistas.

2.15.2. A Classe Única poderá contratar operações com derivativos exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe Única. A Gestora pode utilizar Ativos da carteira na retenção de risco da classe em suas operações com derivativos.

2.15.3. Não há limite percentual máximo para a aquisição de um único Ativo pelo Classe Única ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos, observada a Política de Investimento do Fundo e da Classe Única.

2.15.4. A Classe Única poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe Única.

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

2.16. **Cessão de Créditos e Securitização.** A Administradora (mediante recomendação da Gestora) ou a Gestora, conforme o caso, poderá ceder e transferir a terceiros os créditos decorrentes das operações com os Ativos integrantes do patrimônio da Classe Única e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

2.17. **Alteração da Política de Investimentos.** O objeto da Classe Única e sua Política de Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

2.18. Não obstante os cuidados a serem empregados pela Administradora e pela Gestora, na implantação da política de investimento descrita neste Anexo I, os investimentos da Classe Única, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos a variações de mercado, a riscos inerentes aos emissores dos ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, a riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, e a riscos de crédito de modo geral, não podendo a Gestora ou a Administradora, em qualquer hipótese, serem responsabilizadas por qualquer depreciação dos ativos ou por eventuais prejuízos sofridos pelos Cotistas.

3. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS E AMORTIZAÇÕES

3.1. **Distribuição de Resultados.** A Classe Única 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 ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento e Anexo I ("Montante Mínimo de Distribuição").

3.1.1. O resultado auferido num determinado período poderá ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, a critério da Administradora, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe Única, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 10º (décimo Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto, ou terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora conforme recomendação da Gestora. O montante que (i) exceder a distribuição do Montante Mínimo de Distribuição 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 da Gestora e da Administradora, investido em aplicações financeiras para posterior distribuição aos Cotistas, ou reinvestido na aquisição de novos Ativos.

3.1.2. Somente as Cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

3.1.3. Farão jus aos rendimentos distribuídos pela Classe Única, em cada mês, somente os Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de Cotas no

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

fechamento do último dia útil do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados.

3.1.4. O percentual mínimo a que se refere este item será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo.

3.1.5. Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

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

3.2. **Amortizações.** A Administradora promoverá, conforme instrução da Gestora, amortizações parciais ou a amortização total das Cotas de Classe Única, a qualquer momento durante o Prazo de Duração, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos da Classe Única em função de seus investimentos e desinvestimentos seja suficiente para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões do Fundo e da Classe Única, respeitados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

3.2.1. A amortização parcial das Cotas da Classe Única para redução de seu patrimônio implicará a manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo e da Classe Única.

3.2.2. A base de cálculo da amortização será a cota de fechamento do dia útil anterior à data do evento.

3.2.3. Ao final do Prazo de Duração ou quando da liquidação antecipada do Fundo e/ou da Classe Única, em caso de decisão da Assembleia Especial de Cotistas, todas as Cotas da Classe Única deverão ter seu valor amortizado integralmente, e serão observados os procedimentos previstos no item 8 abaixo.

3.2.4. Quaisquer distribuições a título de amortização de Cotas de Classe Única deverão abranger todas as Cotas da Classe Única, em benefício de todos os Cotistas e deverão obedecer ao disposto no Regulamento.

4. DA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS DA CLASSE

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

ÚNICA

4.1. **Patrimônio da Classe Única.** O patrimônio da Classe Única será representado pelas Cotas da Classe Única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração e amortização descritos neste Anexo I e no suplemento ou prospecto referente a cada emissão de Cotas da Classe Única.

4.1.1. O patrimônio inicial da Classe Única será formado pelas Cotas representativas da Primeira Emissão da Classe Única, nos termos do Suplemento da Primeira Emissão, anexo ao presente Regulamento, o qual será atualizado a cada nova emissão de Cotas da Classe Única sem a necessidade de aprovação pela Assembleia Especial de Cotistas.

4.2. **Subscrição Parcial.** Poderá ser admitida a realização de subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio da Classe Única, bem como o cancelamento do saldo não colocado, desde que seja subscrita a quantidade mínima de Cotas prevista no pertinente suplemento ou prospecto, se aplicável, observada a regulamentação aplicável.

4.3. **Integralização.** As Cotas da Classe Única de cada emissão serão integralizadas em moeda corrente nacional, em bens, direitos, ações, imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, nos termos do documento de aceitação da oferta ou do Compromissos de Investimento, caso aplicável, e conforme definido no suplemento.

4.3.1. A integralização em bens, direitos, ações, imóveis, bem como em direitos reais sobre bens imóveis será realizada a critério da Administradora, observado o previsto no artigo 9 e seus parágrafos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, bem como a política de investimentos da Classe Única, o qual deverá ocorrer na forma e prazos fixados no documento de aceitação da oferta ou Compromissos de Investimento, conforme o caso, em prazo não superior a 90 (noventa) dias.

4.4. **Da Primeira Emissão**

4.4.1. Sem prejuízo ao disposto nas cláusulas acima, a Administradora e a Gestora, aprovaram a 1ª (primeira) emissão de Cotas, em montante e com as demais características conforme previstas no ato conjunto que aprovou a emissão (“Primeira Emissão”).

4.4.2. As Cotas da Primeira Emissão serão integralizadas pelo respectivo preço de integralização definido no respectivo Suplemento, nas condições estabelecidas neste Regulamento, no respectivo boletim de subscrição e, na hipótese de haver Compromissos de Investimento, em atendimento às Chamadas de Capital durante todo o período da chamada.

4.4.2.1. Quando a Gestora identificar a necessidade de recursos para investimento nos Ativos, conforme Política de Investimento, e/ou necessidades de recursos para pagamento

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

de despesas e encargos da Classe Única, deverá notificar a Administradora para que esta envie, em até 10 (dez) Dias Úteis, a respectiva Chamada de Capital aos Cotistas, solicitando o aporte de recursos na Classe mediante a integralização parcial ou total das Cotas subscritas por cada um dos Cotistas nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento, conforme o montante a ser definido pela Gestora.

4.4.2.2. Ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas, na proporção do respectivo Capital Comprometido, conforme o valor indicado em cada Chamada de Capital, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data de recebimento da respectiva chamada, de acordo com as instruções da Administradora e o disposto no Compromisso de Investimento, respeitando os prazos e procedimentos da Administradora.

4.4.2.3. No caso de inadimplemento, a Administradora notificará o cotista inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, sendo que caso o inadimplemento não seja sanado neste prazo, o cotista inadimplente estará sujeito:

4.4.2.3.1. ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: (a) multa não-compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1% (um por cento), e (c) todas as despesas descritas na Cláusula 4.5.3.2 abaixo;

4.4.2.3.2. a um processo de execução, promovido pela Administradora, para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição e/ou o Compromisso de Investimento assinado como título executivo, e/ou vender as Cotas não integralizadas aos demais Cotistas e/ou terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. Sendo certo que o resultado apurado com a venda das Cotas de cotista inadimplente reverterá ao Fundo no limite da obrigação devida; e/ou

4.4.2.3.3. A Administradora, para prosseguir na execução do valor devido, nos casos em que o valor apurado com a venda aos demais Cotistas e/ou terceiros das Cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente.

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

4.4.2.4. Caso a Administradora deixe de enviar as notificações aos Cotistas, referenciadas na Cláusula 4.4.2.3, a Administradora será responsável por arcar com os encargos devidos pelo cotista inadimplente, em caso de pagamentos em atraso.

4.4.2.5. Caso venham a existir novas subscrições de Cotas após a realização da primeira

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

Chamada de Capital em relação às Cotas subscritas no âmbito da Primeira Emissão ("Primeira Chamada de Capital"), os novos Cotistas ingressantes ("Novos Cotistas") deverão ter suas participações na Classe proporcionalmente equalizadas ("Equalização") com as participações dos Cotistas existentes. Assim, apenas os Novos Cotistas terão seu capital chamado à integralização até que o processo de Equalização seja finalizado ("Chamada(s) de Ajuste").

4.4.2.6. As Chamadas de Ajuste referidas no item 4.4.2.5 acima serão feitas em valor proporcional ao valor já integralizado pelos Cotistas anteriores, em relação aos respectivos valores de Compromissos de Investimento tanto dos Cotistas anteriores quanto dos Novos Cotistas, devendo o preço de integralização das Cotas nas Chamadas de Ajuste ser equivalente ao preço de integralização pago pelos Cotistas da Primeira Chamada de Capital em suas respectivas integralizações, devendo o referido preço ser corrigido pelo Hurdle, conforme abaixo definido, desde a data de integralização da Primeira Chamada de Capital até o dia útil anterior do envio da respectiva Chamada de Ajuste. As Chamadas de Ajuste poderão ser realizadas uma ou mais vezes, em diferentes momentos, providenciadas pela Administradora, conforme orientação da Gestora.

4.5. **Novas Emissões.** A Administradora e a Gestora, poderão, em conjunto, deliberar por realizar novas emissões das Cotas da Classe Única, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), corrigido anualmente de acordo com a variação acumulada, desde que positiva, desde a data de encerramento da primeira emissão da Classe Única, não se considerando, para estes fins, as Cotas da primeira emissão da Classe Única ("Capital Autorizado").

4.5.1. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Especial de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes das previstas no presente Anexo I, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observado o quanto disposto na regulamentação aplicável.

4.5.2. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 4.4, acima, o valor de cada nova Cota deverá ser fixado conforme recomendação da Gestora, tendo-se como base (podendo ser aplicado ágio ou desconto, conforme o caso) (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do da Classe Única o número de Cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo e da Classe Única; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas; ou (iv) uma combinação dos critérios indicados nos incisos anteriores; não cabendo aos Cotistas da Classe Única qualquer direito ou questionamento em razão do critério que venha a ser adotado.

4.5.3. As Cotas serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas neste Regulamento, no ato de aprovação da oferta, no Compromisso de Investimento e/ou ata da Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas Cotas, no

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

instrumento de subscrição e/ou nos documentos da oferta, conforme definidos no art. 2º, inciso V, da Resolução CVM 160, conforme aplicável.

4.5.4. Salvo se deliberado de outra forma por Assembleia Especial de Cotistas que deliberar pela nova emissão, mas sempre no caso de emissão com base no Capital Autorizado, no âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas da Classe Única terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida em Assembleia Especial de Cotistas que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pela Administradora e pela Gestora, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas, na hipótese do acima), respeitando-se os prazos operacionais previstos pela B3 para o exercício de tal direito de preferência.

4.5.5. Caso assim previsto no ato que deliberar a emissão da emissão de novas Cotas os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3, caso as Cotas estejam lá custodiadas, tanto para o exercício do direito de preferência, quanto para a sua cessão.

4.5.6. O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada exclusivamente pela Gestora, sendo admitido o aumento do volume total inicial da emissão, observando-se, para tanto, os termos e condições estabelecidos na regulamentação em vigor.

4.5.7. Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de total ou parcialmente subscrita, se prevista a subscrição parcial, observado o montante mínimo disposto nos respectivos suplementos, ou cancelada a distribuição anterior.

4.6. **Restrições aos Cotistas.** Não há restrições quanto a limite de propriedade de Cotas da Classe Única por um único cotista, observado o disposto nos itens 4.7 e 4.8 abaixo.

4.7. **Critérios de Isenção para o Fundo e para a Classe Única.** Para que o Fundo e para a Classe Única sejam isentos de tributação sobre as suas receitas operacionais, conforme determina a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("Lei nº 9.779"), o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe Única poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, o percentual máximo de 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas emitidas pela Classe Única.

4.7.1. Caso tal limite seja ultrapassado, a Classe Única estará sujeita a todos os impostos e contribuições aplicáveis às pessoas jurídicas.

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

4.8. **Critérios de Isenção para Cotistas Pessoa Física.** Em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, o Cotista pessoa-física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de a Classe Única, cumulativamente (i) ter suas Cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) possuir número igual ou superior a 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, para que o Cotista pessoa física goze de isenção, não poderá: (i) possuir participação em Cotas da Classe Única em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade de Cotas emitidas pela Classe Única, ou, ainda, que seja detentor de Cotas que lhe outorguem o direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do rendimento total auferido pelo Fundo ou pela Classe Única no período, não terá direito à isenção do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos pela Classe Única; e (ii) não ser titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pela Classe Única em conjunto com outros Cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, ou ainda cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe Única.

4.9. **Ausência de Garantia de Isenção.** Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora, no sentido de se manter a Classe Única e o Fundo com as características previstas na regulamentação aplicável para isenção do cotista pessoa-física, mas a Administradora manterá as Cotas admitidas para negociação secundária na forma prevista neste Anexo I. Adicionalmente, a Administradora deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar a Classe Única e o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779. Além das medidas aqui descritas, a Administradora não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo, a Classe Única ou aos seus Cotistas.

5. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO E ENCARGOS DA CLASSE

5.1. **Taxa de Administração.** Taxa de Administração devida pela Classe Única a Administradora pelos serviços de administração, controladoria, escrituração e custódia de ativos ("Taxa de Administração"), corresponde a 0,10% (um décimo] por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido da Classe Única, a ser paga mensalmente, observado o valor mínimo mensal de R$ 12.000,00 (doze mil reais), corrigidos anualmente pela variação positiva do IPCA a partir de 12 (doze) meses contados da primeira emissão de Cotas.

5.1.1. A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente, tendo por base o patrimônio líquido da Classe Única do 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior, e o seu respectivo 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).

5.1.2. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

pagas diretamente pela Classe Única aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

5.2. **Taxa de Gestão.** Pelos serviços de gestão dos ativos mobiliários integrantes da carteira da Classe Única prestados pela Gestora, será devida remuneração mensal equivalente a 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano, calculados sobre: (i) o capital subscrito e efetivamente integralizado (sendo este o valor que os Cotistas já integralizaram na Classe Única, independente do capital comprometido por meio da assinatura dos respectivos Compromissos de Investimento e Boletins de Subscrição, conforme aplicável) do Fundo e da Classe Única, durante os 3 (três) anos após o início do Prazo de Duração do Fundo e da Classe Única; e (ii) o patrimônio líquido do Fundo e da Classe Única, após findo o prazo disposto no item (i) anterior ("Taxa de Gestão").

5.2.1. A Taxa de Gestão deverá ser paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que os serviços foram prestados, sendo certo que o primeiro pagamento deverá ocorrer até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à data da primeira integralização de Cotas do Fundo.

5.2.2. A Taxa de Gestão não incidirá sobre a parte do patrimônio do Fundo investida em fundos de investimento geridos pela própria Gestora.

5.3. Adicionalmente à Taxa de Gestão, será devida pela Classe Única à Gestora uma Taxa de Performance sobre o resultado do Fundo ("Taxa de Performance"), nos termos dos parágrafos abaixo;

5.3.1. Até que haja o retorno sobre 100% (cem por cento) do valor integralizado correspondente à quantidade de Cotas subscritas pelo respectivo preço de integralização de cada cota, corrigido pela variação positiva do IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística e acrescido de 9,00% (nove por cento) ao ano pro rata temporis ("Hurdle"), por meio de distribuição de rendimentos, de resultado e/ou amortização de Cotas e/ou dação em pagamento de quaisquer ativos da classe, a Gestora não fará jus a Taxa de Performance, sendo certo que, a cada distribuição de rendimentos, de resultado e/ou amortização de Cotas e/ou dação em pagamento, a base de cálculo a ser corrigida será reduzida, de forma que o índice de correção não incide sobre a parcela da base reduzida. Após a devolução do valor originalmente integralizado e a devida correção incidente na forma acima, quaisquer montantes adicionais pagos aos Cotistas serão distribuídos da seguinte forma: (a) 80% (oitenta por cento) serão entregues aos Cotistas, como distribuição a qualquer título de Cotas da Classe; e (b) 20,00% (vinte por cento) serão pagos a Gestora a título de Taxa de Performance.

5.3.2. A Taxa de Performance deverá ser calculada e provisionada semestralmente pela Administradora, desde que atingidos os requisitos acima definidos, tendo por base o patrimônio líquido da Classe Única do 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior, e o seu

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

respectivo pagamento ocorrerá até o 5º (quinto) Dia Útil do semestre em que for apurada, após as deduções de todas as despesas da Classe Única, inclusive da Taxa de Administração.

5.3.3. Em caso de eventual descredenciamento ou destituição sem Justa Causa da Gestora, conforme hipóteses previstas no Artigo B.10 deste Regulamento, a Gestora fará jus ao recebimento integral da Taxa de Performance, que deverá ser paga pela Classe Única à Gestora quando dos momentos de sua apuração e pagamento de acordo com os parágrafos acima, independente de quando ocorrer o provisionamento da Taxa de Performance. A Gestora não fará jus a nenhuma parcela da Taxa de Performance nos casos de renúncia, exceto se a renúncia da Gestora decorrer: (i) da realização de alterações neste Regulamento e Anexo I, aprovadas pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, que inviabilizem o cumprimento das estratégias de investimento estabelecidas no Regulamento e Anexo I vigentes, mediante a inclusão de matérias no rol de matérias de competência de assembleia geral que impossibilite a discricionariedade da Gestora; e (ii) da deliberação de fusão, cisão ou incorporação da Classe Única por vontade exclusiva dos Cotistas, sem anuência da Gestora.

5.4. Não haverá cobrança de taxa de custódia da Classe Única.

5.5. Não serão cobradas da Classe Única ou dos Cotistas, taxa de ingresso e/ou taxa de saída. Não obstante, a cada nova emissão de Cotas, a Classe Única 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.

6. DAS ASSEMBLEIAS DE COTISTAS

6.1. **Competência.** A Assembleia Geral de Cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de Cotas do Fundo ("Assembleia Geral de Cotistas"), conforme aplicável, na forma prevista na Resolução CVM 175, observado que as matérias específicas da Classe Única serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas ("Assembleia Especial de Cotistas" e em conjunto com a Assembleia Geral de Cotistas, simplesmente "Assembleia de Cotistas"), sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da Assembleia Geral de Cotistas.

6.1.1. Compete privativamente à Assembleia de Cotistas deliberar sobre:

I. as demonstrações contábeis;

II. a substituição de prestador de serviço essencial;

III. emissão de novas Cotas, sem prejuízo da possibilidade de emissão pela Administradora e a Gestora até o limite do Capital Autorizado;

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

IV. a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe Única;

V. a alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no art. 52 da Parte Geral da Resolução CVM 175;

VI. o plano de resolução de patrimônio líquido negativo;

VII. o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única;

VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;

IX. eleição e destituição de representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

X. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses;

XI. aprovar ou alterar as condições nas quais o Fundo poderá prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo ou pela Classe Única;

XII. alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão; e

XIII. salvo quando diversamente previsto no Regulamento e neste Anexo I, a alteração do mercado em que as Cotas da Classe Única são admitidas à negociação.

6.2. **Assembleia Ordinária**. Anualmente, a Assembleia Especial de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe Única, assim como a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo e/ou da Classe Única, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente. A Assembleia de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo relatório do auditor independente ou se, estando presentes todos os Cotistas, dispensarem referido prazo.

6.2.1. 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: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

6.3. **Convocação.** A convocação da Assembleia de Cotistas, bem como todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias, devem ser disponibilizados, na mesma data, nas páginas da Administradora, da Gestora e, caso a distribuição de Cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores e na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim.

6.3.1. A convocação da Assembleia de Cotistas deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia de Cotistas.

6.3.2. Compete a Administradora convocar a Assembleia de Cotistas.

6.3.3. A Assembleia de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe Única ou pelo representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento.

6.3.4. A primeira convocação das Assembleias de Cotistas devem ocorrer:

I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e

II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

6.3.5. A presença da totalidade dos Cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

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

6.3.6.1. O pedido deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária.

6.3.6.2. O percentual deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da assembleia.

6.3.7. Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham solicitado a inclusão de matérias na ordem do dia, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos no item

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

6.3, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 6.3.5, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

6.3.8. A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

I. em sua página na rede mundial de computadores;

II. na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e

III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

6.3.9. Nas assembleias ordinárias, as informações incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 36, inciso III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV, devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

6.3.10. O Regulamento e o presente Anexo I poderão ser alterados, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo e da Classe Única sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da Administradora ou dos prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução da taxa devida a prestador de serviços.

6.3.11. As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, e a alteração referida no inciso (iii) deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

6.3.12. Para as hipóteses em que seja necessário o “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, poderão ser utilizados quaisquer meios ou canais, sejam físicos ou eletrônicos, conforme especificados no respectivo aviso, comunicado ou convocação, para a coleta das manifestações dos Cotistas, a qual será armazenada pela Administradora.

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

6.4. **Consulta Formal.** As deliberações de Assembleia de Cotistas poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas.

6.4.1. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

6.4.2. Para fins do disposto neste artigo e nas demais disposições do Regulamento e deste Anexo I, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de Assembleias de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

6.5. **Instalação**. A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de Cotistas.

6.6. **Deliberação.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

6.6.1. As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, IV, V, VIII, X e XII do item 6.1.1 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe Única tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou

II. Metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe Única tiver até 100 (cem) Cotistas.

6.6.2. Nos termos do artigo 11, §2º, inciso I do Anexo III da Resolução CVM 175, os Cotistas que detenham mais do que 10% (dez por cento) das Cotas emitidas pela Classe Única, terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento), nas deliberações sobre às matérias previstas nos incisos II (aplicável somente à destituição da Gestora), IV e XII do item 6.1.1 acima, para a destituição do Consultor Imobiliário e a aprovação das referidas matérias será sempre aplicado o maior quórum permitido pela legislação vigente.

6.6.3. Os percentuais acima indicados deverão ser determinados com base no número de Cotistas da Classe Única indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

6.6.4. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e da Assembleia Especial de Cotistas, se aplicável, de Cotistas poderão ser adotadas mediante processo de consulta

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, a ser dirigido pela Administradora a cada cotista para resposta no prazo mínimo de 30 (trinta) dias, no caso de assembleias ordinárias, ou 15 (quinze) dias, no caso de assembleias extraordinárias, observadas as formalidades previstas na regulamentação em vigor.

6.6.5. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

6.6.6. Para fins do disposto acima e nas demais disposições deste Regulamento e Anexo I, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para convocação de assembleias e procedimentos de consulta formal.

6.6.7. Os Cotistas também poderão votar nas assembleias por meio de comunicação escrita ou eletrônica, conforme procedimentos a serem indicados pela Administradora por ocasião da convocação da respectiva assembleia, respeitada a regulamentação vigente.

6.6.8. Somente podem votar na Assembleia Geral de Cotistas ou na Assembleia Especial de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

6.6.9. O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da Classe Única.

6.6.10. Não podem votar nas Assembleias de Cotistas:

I. o prestador de serviço, essencial ou não;

II. os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;

III. partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;

IV. o cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, Classe Única ou subclasse(s) no que se refere à matéria em votação; e

V. o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

6.6.11. Não se aplica a vedação de que trata o item acima quando: (i) os únicos Cotistas da Classe Única forem as pessoas mencionadas acima, (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o artigo 19 da Resolução CVM 175.

6.7. **Conflito de Interesses.** Os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo ou a Classe Única e a Administradora ou a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

6.7.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora ou de pessoas a eles ligadas;

II. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas;

III. a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, Gestora ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV. a contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora e/ou à Gestora para prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, exceto a distribuição de Cotas constitutivas do patrimônio inicial da Classe; e

V. a aquisição pela Classe de valores mobiliários de emissão da Administradora e/ou Gestora ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

6.7.2. Consideram-se pessoas ligadas, para fins de definição de hipóteses de conflito de interesses:

I. a sociedade controladora ou sob controle da Administradora ou da Gestora ou do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora ou da Gestora ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou da Gestora ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

6.7.3. Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada a Administradora ou à Gestora ou ao Consultor Imobiliário.

6.8. **Pedido de Procuração.** O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

I. conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

II. facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

III. ser dirigido a todos os Cotistas.

6.8.1. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas pela Classe Única solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas da Classe Única, desde que sejam obedecidos os requisitos do item 6.8 acima.

6.8.2. A Administradora, caso receba a solicitação de que trata o item acima deverá mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

6.8.3. Nas hipóteses previstas no item 6.8.1, a Administradora pode exigir:

I. reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II. cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

6.8.4. É vedado à Administradora:

I. Exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;

II. Cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e

III. Condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos acima.

6.8.5. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora em nome de Cotistas serão arcados pela classe afetada.

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

7. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

7.1. **Representante de Cotistas.** A Assembleia de Cotistas da Classe Única poderá eleger até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe Única, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

7.1.1. A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

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

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

7.1.2. Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo e da Classe Única, permitida a reeleição.

7.1.3. A função de representante dos Cotistas é indelegável.

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

I. ser cotista da Classe Única;

II. não exercer cargo ou função na Administradora ou Gestora, controlador da Administradora ou da Gestora, em sociedades por elas diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe Única, ou prestar-lhe serviço 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 Única; e

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

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

7.1.5. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar à Administradora, à Gestora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

7.1.6. As competências e deveres dos representantes dos Cotistas estão descritos no artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

8. DA DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E DA CLASSE ÚNICA

8.1. **Liquidação.** Até o final do Prazo de Duração do Fundo e da Classe Única, a liquidação da Classe Única será realizada de acordo com as propostas de desinvestimento elaboradas pela Gestora e aprovadas pela Administradora, observados quaisquer dos procedimentos descritos a seguir e sempre levando em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas:

(i) venda dos ativos em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, caso tais ativos sejam admitidos à negociação nesses mercados; ou

(ii) venda dos ativos que não sejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado por meio de negociações privadas; ou

(iii) na impossibilidade de utilização dos procedimentos descritos acima, entrega dos ativos aos Cotistas, mediante observância do disposto neste Regulamento e na regulamentação aplicável, a ser realizada fora do ambiente B3.

8.1.1. Em qualquer caso, a liquidação dos investimentos da Classe Única será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo e a Classe Única.

8.1.2. O Fundo e/ou a Classe Única poderão ser liquidados antes do Prazo de Duração na ocorrência das seguintes situações:

(i) caso todos os Ativos tenham sido alienados antes do prazo de encerramento da Classe Única; e/ou

(ii) mediante deliberação da Assembleia de Cotistas; e/ou

(iii) nos demais casos previstos neste Anexo I, no Regulamento e na regulamentação aplicável.

8.2. **Procedimento de Liquidação.** Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo e/ou pela Classe Única, as Cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, se for

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

o caso, caso assim tenha sido deliberado em Assembleia de Cotistas.

8.2.1. Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos da Classe Única pelo número das Cotas emitidas pela Classe Única.

8.2.2. Caso não seja possível a liquidação do Fundo e/ou da Classe com a adoção dos procedimentos previstos acima, a Administradora deverá promover, às expensas do Fundo e/ou da Classe Única, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira de ativos da Classe Única, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

8.2.3. Na hipótese de a Assembleia de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira de ativos da Classe Única, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar o Fundo e a Classe Única perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) a Administradora deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade da Administradora perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e (b) caso os Cotistas não procedam à eleição da administradora do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas inadimplentes, se houver.

8.2.4. Nas hipóteses de liquidação do Fundo e/ou da Classe Única, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo e/ou da Classe Única.

8.2.5. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo e/ou da Classe Única análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

8.3. **Encerramento**. Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

cancelamento do registro do Fundo e da Classe Única, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate ou amortização total de Cotas. É vedado à Administradora cancelar o registro de funcionamento caso o Fundo e/ou a Classe Única figure(m) como acusado(s) em processo administrativo sancionador perante à CVM pendente de encerramento.

9. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

9.1. **Informações Periódicas e Eventuais.** As informações periódicas e eventuais sobre o Fundo e a Classe Única devem ser prestadas pela Administradora aos Cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

9.1.1. A divulgação de informações deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

9.1.2. A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida acima, enviar as informações à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas da Classe Única sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

9.1.3. Para fins do disposto neste Regulamento, consideram-se válidas as informações remetidas aos Cotistas por meio eletrônico ou a eles disponibilizadas por meio de canais eletrônicos, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal, sendo também considerado o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas.

10. FATORES DE RISCO

10.1. Os investimentos da Classe Única estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a classe e para os Cotistas.

10.2. Além dos fatores de risco dispostos no Regulamento, esta Classe, está sujeita, ainda, aos fatores de risco específicos desta seção:

Riscos de Mercado

Fatores macroeconômicos relevantes. 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

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

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 relevantes, poderão afetar negativamente o valor dos ativos integrantes da carteira da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar em (a) alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe; ou (b) liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pela Classe ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas da Classe, a Administradora e a Gestora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe; (b) a liquidação da Classe; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira da Classe. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Riscos de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas. A legislação aplicável à Classe, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em quotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária. Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos e/ou fatos geradores não existentes inicialmente.

Riscos jurídicos. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Classe considera um conjunto de rigores e obrigações contratuais tendo por diretrizes a legislação

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Riscos relacionados à Classe

Inexistência de garantia de eliminação de riscos. A realização de investimentos na Classe sujeita o investidor aos riscos aos quais a Classe e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas na Classe. A Classe não conta com garantias da Administradora, da Gestora, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos dos Prestadores de Serviços Essenciais poderá ter sua eficiência reduzida.

Desempenho passado. Ao analisar quaisquer informações fornecidas em qualquer material de divulgação da Classe que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, da Classe, ou de quaisquer investimentos, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pela Classe no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Risco relativo à rentabilidade da Classe. O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos integrantes da carteira da Classe. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe.

Risco de disponibilidade de caixa. Caso a Classe não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora convocará os Cotistas para que em Assembleia Especial de Cotistas deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos à Classe. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Risco relativo à concentração e pulverização. Conforme dispõe este Anexo, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas de emissão da Classe, passando tal Cotista 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 majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários.

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

Risco de conflito de interesses. Este Anexo prevê, desde que aprovada previamente em Assembleia Especial de Cotistas, hipóteses que podem gerar conflitos de interesses entre os Prestadores de Serviços Essenciais e a Classe ou, ainda, entre o Consultor de Investimentos e a Classe.

Risco de Desapropriação e de Sinistro. Dado que o objetivo da Classe é o de investir em (i) ações ou Cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza residencial e/ou comercial, destinados à alienação futura, locação de longo prazo ou arrendamento; (ii) bens imóveis de natureza residencial e/ou comercial, também destinados à alienação futura, locação de longo prazo ou arrendamento; e/ou (iii) direitos reais sobre bens imóveis, incluindo direito de uso de superfície, permutas, eventuais desapropriações, parciais ou totais, ou sinistros dos referidos bens imóveis a que estiverem vinculados os ativos da Classe poderão acarretar na interrupção, temporária ou definitiva, de eventuais pagamentos devidos à Classe em decorrência de sua locação ou arrendamento. Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado, uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor esperado pela Classe, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido à Classe. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis vinculados aos ativos da Classe, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Risco das Contingências Ambientais. Dado que o objetivo da Classe é o de investir em (i) ações ou Cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza residencial e/ou comercial, destinados à alienação futura, locação de longo prazo ou arrendamento; (ii) bens imóveis de natureza residencial e/ou comercial, também destinados à alienação futura, locação de longo prazo ou arrendamento; e/ou (iii) direitos reais sobre bens imóveis, incluindo direito de uso de superfície, permutas, eventuais contingências ambientais sobre os referidos bens imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para os titulares dos imóveis e, eventualmente promover a interrupção do fluxo de pagamento dos ativos da Classe, circunstâncias que podem afetar a rentabilidade da Classe.

Riscos relacionados ao investimento em Cotas de Classes de Investimento Imobiliário. Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, a qual ainda não movimenta volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de Cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que as classes de fundos de investimento imobiliário são constituídas na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas, senão quando da extinção da classe, fator este que pode

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

influenciar na liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os Cotistas da Classe terem dificuldade em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de registro para negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo.

Riscos relacionados ao mercado imobiliário

A Classe investirá em (i) ações ou Cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza residencial e/ou comercial, destinados à alienação futura, locação de longo prazo ou arrendamento; (ii) bens imóveis de natureza residencial e/ou comercial, também destinados à alienação futura, locação de longo prazo ou arrendamento; e/ou (iii) direitos reais sobre bens imóveis, incluindo direito de uso de superfície, permutas, sendo que tais bens imobiliários estão sujeitos aos seguintes riscos elencados, os quais, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas.

Risco de desvalorização dos bens imóveis. Como os recursos da Classe serão aplicados em (i) ações ou Cotas de sociedades cujo único propósito seja a aquisição de bens imóveis de natureza comercial, destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; (ii) bens imóveis de natureza comercial, também destinados à locação de longo prazo ou arrendamento; e/ou (iii) direitos reais sobre bens imóveis, incluindo direito de uso de superfície, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração, é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados tais bens imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do bem imóvel investido pela Classe.

Riscos relativos às novas emissões
Como qualquer outro investimento de participação, para que não haja diluição da participação no patrimônio da Classe é importante que os Cotistas tenham condições de acompanhar as novas subscrições de Cotas que poderão ocorrer. A ausência do Cotista na subscrição de novas Cotas pode, sem dúvida, ensejar a diluição. Muito embora este Anexo contemple a existência do direito de preferência na subscrição das novas Cotas, possibilitando assim que os Cotistas tenham o mínimo de proteção adequada a tais circunstâncias, os Cotistas devem estar atentos às novas emissões.

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

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

Ativos Financeiros que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

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 integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos 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, 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 pela Administradora 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. A Administradora, 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 perda do capital investido.

11. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. **Dias Úteis.** Entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

11.2. **Política de Voto.** O direito de voto do Fundo e/ou da Classe Única em assembleias

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

dos ativos investidos pelo Fundo e/ou pela Classe Única será exercido pela Gestora, ou por representante legalmente constituído, conforme política disponível para consulta nos respectivos *websites* da Gestora.

11.3. **Foro.** Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes do Regulamento.

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

SUPLEMENTO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO TELLUS CAPITAL ESTRUTURADO I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da primeira emissão de Cotas do Fundo.

Quantidade de Cotas:	Serão emitidas até 1.800.000 (um milhão e oitocentas mil) Cotas, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
Preço de Emissão:	O preço de emissão das Cotas será de R$ 100,00 (cem reais) por Cota.
Volume Total da Oferta:	O valor total da emissão será de até R$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), considerando o Preço de Emissão, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) ("Volume Total da Oferta"). Não será outorgado ao Coordenador Líder, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160, a possibilidade de distribuição de Cotas do Lote Adicional.
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:	Será admitida a colocação parcial das Cotas da primeira emissão do Fundo ("Distribuição Parcial"), desde subscritas e integralizadas, no mínimo, 600.000 (seiscentas mil) Cotas, totalizando o montante de R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta").
Investimento Mínimo	R$50.000,00 (cinquenta mil reais)
Número de Séries:	Única.
Classe de Cotas:	Única
Forma de Distribuição:	Oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM nº 160"), da Resolução CVM nº 175 e seu Anexo Normativo III, e demais leis e regulamentações aplicáveis.

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

Forma de Integralização:	As Cotas serão subscritas pelos investidores e integralizadas pelo Preço de Integralização, conforme abaixo definido, quando das Chamadas de Capital, durante todo o período da chamada a serem realizadas pela Administradora, a pedido da Gestora, nos termos dos respectivos compromissos de investimento que serão firmados por cada um dos Cotistas quando da subscrição das Cotas ("Compromisso de Investimento"). A forma de integralização, será estabelecida no Compromisso de Investimento, e em cada Chamada de Capital, sendo que o preço de integralização será: (i) Para a integralização da Primeira Chamada de Capital o equivalente ao Preço de Emissão; (ii) Para a integralização das Chamadas de Capital subsequentes, sem considerar as Chamadas de Ajuste, o equivalente ao maior valor entre (a) o Preço de Emissão; e (b) o valor patrimonial das Cotas no dia útil imediatamente anterior à data do envio da respectiva Chamada de Capital, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido da Classe e a quantidade de Cotas até então integralizadas, conforme calculado e divulgado pela Administradora ("Preço de Integralização").
Chamadas de Ajuste	As Chamadas de Ajuste serão realizados nos termos estabelecidos no Regulamento, buscando a Equalização das integralizações dos Novos Cotistas com os Cotistas existentes.
Tipo de Distribuição:	Primária.
Período de Colocação:	As Cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da oferta, nos termos do Resolução CVM 160 e encerra-se com a disponibilização do comunicado de encerramento da oferta.
Público-Alvo	A Oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 11 Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
Coordenadora Líder	A Administradora atuará na qualidade de Coordenadora Líder da 1ª (primeira) Emissão.

Docusign Envelope ID: B46B02A1-4C08-8386-8287-DEB9C217C9F2

Participantes Especiais	O processo de distribuição das Cotas da 1ª (primeira) Emissão poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais e credenciadas junto à B3, por meio de formalização do termo de adesão ao contrato de distribuição ("Participantes Especiais"), que, em conjunto com a Coordenadora Líder, "Instituições Participantes da Oferta"), as quais estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades da Coordenadora Líder.
Taxa de Distribuição da Oferta	A Classe estará sujeita a um pagamento Taxa de Distribuição máxima de 2,00% (dois inteiros por cento) do Volume Total da Oferta para remunerar as Instituições Participantes da Oferta conforme Contrato de Distribuição celebrado.
Custos da Oferta	Os custos e despesas relacionados à Oferta, incluindo a Taxa de Distribuição da Oferta devida as Instituições Participantes da Oferta, serão arcados pela Classe com os recursos decorrentes da integralização das Cotas. Eventuais custos que tenham sido antecipados pelos Prestadores de Serviços Essenciais serão reembolsados pela Classe após a primeira integralização de Cotas.

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.