

PROSPECTO DEFINITIVO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA
1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA SUBCLASSE SÊNIOR A DA CLASSE ÚNICA DO

TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.320.393/0001-30

Código ISIN Sênior A: BTRPLCTF015 - Código de Negociação B3: TRPL11

Classificação ANBIMA: FII MULTISTRATÉGIA GESTÃO ATIVA

Segmento ANBIMA: Multicategoria

Registro CVM 0325216, em 22 de outubro de 2025

ADMINISTRADORA



ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº 16.695.922/0001-09

Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1726, conjunto 194, Vila Nova Conceição - São Paulo/SP - CEP 04543-015

GESTORA



PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

CNPJ nº 39.526.263/0001-74

Avenida Braz Olaia Acosta, nº 727, sala 1101, Jardim Califórnia - Ribeirão Preto/SP - CEP 14026-040



Oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, até 15.000.000 (quinze milhões) de cotas da subclasse sênior A ("Cotas" ou "Cotas Seniores A") integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas Sêniores A (respectivamente, "Oferta" e "Emissão" ou "Primeira Emissão Sênior A") da CLASSE ÚNICA DO TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Classe" ou "Classe Única" e "Fundo", respectivamente), todas nominativas e escriturais, de classe e série única, com valor unitário de emissão de R\$ 1,00 (um real) ("Preço de Emissão" e "Preço de Subscrição"), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da Resolução da CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada e seu Anexo Normativo III ("Resolução CVM 175" e "Anexo III"), e da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei 8.668"), totalizando o volume total da Oferta o montante de até:

R\$ 15.000.000,00

(quinze milhões de reais)

("Volume Total da Oferta")

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial da Oferta, desde que subscritas Cotas da Primeira Emissão Sênior A em montante equivalente a, no mínimo, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

A Oferta O Volume Total da Oferta não será objeto de lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

As Cotas da Primeira Emissão Sênior A foram admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, (ii) negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - BOLSA, BRASIL, BALCÃO, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 ("B3"), sendo as negociações e os eventos de pagamentos liquidados financeiramente por meio da B3; e (iii) custódia eletrônica na B3.

A Oferta será realizada no Brasil, sob o rito de registro automático perante a CVM, previsto no artigo 26 da Resolução CVM 160, sob a coordenação da PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Braz Olaia Acosta, nº 727, sala 1101, Jardim Califórnia, CEP 14026-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 39.526.263/0001-74 ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação.

O REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA FOI CONCEDIDO EM 22 DE DEZEMBRO DE 2025, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/434.

OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTOS, NAS PÁGINAS 11 A 18.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É LIMITADA AO VALOR DE SUAS COTAS SUBSCRITAS, DE FORMA QUE, EM CASO DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO, A ADMINISTRADORA E A GESTORA ADOTARÃO OS PROCEDIMENTOS ACERCA DE PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO PREVISTOS NA REGULAMENTAÇÃO VIGENTE.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS. A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DESTES PROSPECTOS.

ESTE PROSPECTO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER, DA GESTORA, DA CVM E DA B3, CONFORME INDICADAS NO ITEM 5.1 DESTES PROSPECTOS.

COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

THIELMANN
ADVOCADOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1. BREVE DESCRIÇÃO DA OFERTA	2
2.2. APRESENTAÇÃO DA CLASSE OU SUBCLASSE DE COTAS, CONFORME O CASO, COM AS INFORMAÇÕES QUE O ADMINISTRADOR DESEJA DESTACAR EM RELAÇÃO ÀQUELAS CONTIDAS NO REGULAMENTO	2
2.3. IDENTIFICAÇÃO DO PÚBLICO-ALVO	4
2.4. INDICAÇÃO SOBRE A ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO EM MERCADOS ORGANIZADOS	5
2.5. VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE CADA COTA E CUSTOS VINCULADOS À DISTRIBUIÇÃO	5
2.6. VOLUME TOTAL DA OFERTA E MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA	5
2.7. QUANTIDADE DE COTAS A SEREM OFERTADAS DE CADA CLASSE E SUBCLASSE, SE FOR O CASO	6
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS	7
3.1. EXPOSIÇÃO CLARA E OBJETIVA DO DESTINO DOS RECURSOS PROVENIENTES DA EMISSÃO COTEJANDO À LUZ DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DESCREVENDO-A SUMARIAMENTE	8
3.2. INDICAR A EVENTUAL POSSIBILIDADE DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS A QUAISQUER ATIVOS EM RELAÇÃO ÀS QUAIS POSSA HAVER CONFLITO DE INTERESSE, INFORMANDO AS APROVAÇÕES NECESSÁRIAS EXISTENTES E/OU A SEREM OBTIDAS, INCLUINDO NESSE CASO NOS FATORES DE RISCO, EXPLICAÇÃO OBJETIVA SOBRE A FALTA DE TRANSPARÊNCIA NA FORMAÇÃO DOS PREÇOS DESTAS OPERAÇÕES	10
3.3. NO CASO DE APENAS PARTE DOS RECURSOS ALMEJADOS COM A OFERTA VIR A SER OBTIDA POR MEIO DA DISTRIBUIÇÃO, INFORMAR QUAIS OBJETIVOS SERÃO PRIORITÁRIOS	10
4. FATORES DE RISCO	11
4.1. EM ORDEM DECRESCENTE DE RELEVÂNCIA, OS PRINCIPAIS FATORES DE RISCO ASSOCIADOS À OFERTA E AO EMISSOR	12
5. CRONOGRAMA	19
5.1. CRONOGRAMA DAS ETAPAS DA OFERTA	20
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	23
6.1. COTAÇÃO EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO DOS VALORES MOBILIÁRIOS A SEREM DISTRIBUÍDOS, INCLUSIVE NO EXTERIOR, IDENTIFICANDO: (i) COTAÇÃO MÍNIMA, MÉDIA E MÁXIMA DE CADA ANO, NOS ÚLTIMOS 5 (CINCO) ANOS; COTAÇÃO MÍNIMA, MÉDIA E MÁXIMA DE CADA TRIMESTRE, NOS ÚLTIMOS 2 (DOIS) ANOS; E COTAÇÃO MÍNIMA, MÉDIA E MÁXIMA DE CADA MÊS, NOS ÚLTIMOS 6 (SEIS) MESES	24
6.2. INFORMAÇÕES SOBRE A EXISTÊNCIA DE DIREITO DE PREFERÊNCIA NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS	24
6.3. INDICAÇÃO DA DILUIÇÃO ECONÔMICA IMEDIATA DOS COTISTAS QUE NÃO SUBSCREVEREM AS COTAS OFERTADAS, CALCULADA PELA DIVISÃO DA QUANTIDADE DE NOVAS COTAS A SEREM EMITIDAS PELA SOMA DESSA QUANTIDADE COM A QUANTIDADE INICIAL DE COTAS ANTES DA EMISSÃO EM QUESTÃO MULTIPLICANDO O QUOCIENTE OBTIDO POR 100 (CEM)	24
6.4. JUSTIFICATIVA DO PREÇO DE EMISSÃO DAS COTAS, BEM COMO DO CRITÉRIO ADOTADO PARA SUA FIXAÇÃO	24
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	25
7.1. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	26
7.2. DECLARAÇÃO EM DESTAQUE DA INADEQUAÇÃO DO INVESTIMENTO, CASO APLICÁVEL, ESPECIFICANDO OS TIPOS DE INVESTIDORES PARA OS QUAIS O INVESTIMENTO É CONSIDERADO INADEQUADO	26
7.3. ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTS. 70 E 69 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR	26
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	29
8.1. EVENTUAIS CONDIÇÕES A QUE A OFERTA PÚBLICA ESTEJA SUBMETIDA	30
8.2. EVENTUAL DESTINAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA OU PARTES DA OFERTA PÚBLICA A INVESTIDORES ESPECÍFICOS E A DESCRIÇÃO DESTES INVESTIDORES	30
8.3. AUTORIZAÇÕES NECESSÁRIAS À EMISSÃO OU À DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS, INDICANDO A REUNIÃO EM QUE FOI APROVADA A OPERAÇÃO	31

8.4. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO	31
8.5. DINÂMICA DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO E DETERMINAÇÃO DO PREÇO OU TAXA	32
8.6. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO EM MERCADO ORGANIZADO	32
8.7. FORMADOR DE MERCADO	33
8.8. CONTRATO DE ESTABILIZAÇÃO	33
8.9. REQUISITOS OU EXIGÊNCIAS MÍNIMAS DE INVESTIMENTO	33
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	35
9.1. ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO QUE CONTEMPLE, NO MÍNIMO, RETORNO DO INVESTIMENTO, EXPONDO CLARA E OBJETIVAMENTE CADA UMA DAS PREMISSAS ADOTADAS PARA A SUA ELABORAÇÃO	36
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	37
10.1. DESCRIÇÃO INDIVIDUAL DAS OPERAÇÕES QUE SUSCITEM CONFLITOS DE INTERESSE, AINDA QUE POTENCIAIS, PARA A GESTORA OU ADMINISTRADOR DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL AO TIPO DE FUNDO OBJETO DE OFERTA	38
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	41
11.1. CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO NO QUE CONCERNE À DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS JUNTO AO PÚBLICO INVESTIDOR QUALIFICADO E EVENTUAL GARANTIA DE SUBSCRIÇÃO PRESTADA PELOS COORDENADORES E DEMAIS CONSORCIADOS, ESPECIFICANDO A PARTICIPAÇÃO RELATIVA DE CADA UM, SE FOR O CASO, ALÉM DE OUTRAS CLÁUSULAS CONSIDERADAS DE RELEVÂNCIA PARA O INVESTIDOR, INDICANDO O LOCAL ONDE A CÓPIA DO CONTRATO ESTÁ DISPONÍVEL PARA CONSULTA OU REPRODUÇÃO	42
11.2. DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA DISTRIBUIÇÃO	43
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS DESTINATÁRIOS DOS RECURSOS	45
12.1. QUANDO OS RECURSOS FOREM PREPONDERANTEMENTE DESTINADOS AO INVESTIMENTO EM EMISSOR QUE NÃO POSSUA REGISTRO JUNTO À CVM	46
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADAS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	47
13.1. REGULAMENTO DO FUNDO, CONTENDO CORPO PRINCIPAL E ANEXO DA CLASSE DE COTAS, SE FOR O CASO	48
13.2. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA CLASSE DE COTAS, RELATIVAS AOS 3 (TRÊS) ÚLTIMOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS, COM OS RESPECTIVOS PARECERES DOS AUDITORES INDEPENDENTES E EVENTOS SUBSEQUENTES, EXCETO QUANDO O EMISSOR NÃO AS POSSUA POR NÃO TER INICIADO SUAS ATIVIDADES PREVIAMENTE AO REFERIDO PERÍODO	48
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	49
14.1. A 14.3 IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS E INFORMAÇÕES DE CONTATO	50
14.4. DECLARAÇÃO DE QUE QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE DE COTAS E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODEM SER OBTIDOS JUNTO À COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS E NA CVM	50
14.5. DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR SE ENCONTRA ATUALIZADO	51
14.6. DECLARAÇÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160, ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO	51
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	53
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS	55
16.1. BASE LEGAL	56
16.2. HISTÓRICO DO FUNDO	56
16.3. OBJETIVO DE INVESTIMENTO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO	56
16.4. AMORTIZAÇÃO, RESGATE E POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO	56
16.5. TAXAS DO FUNDO	57
16.6. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	58
16.7. BREVE PERFIL DOS PARTICIPANTES DA OFERTA	58
16.8. ATRIBUIÇÕES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA	59
16.9. TRIBUTAÇÃO	63

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO	69
ANEXO II	INSTRUMENTO DE APROVAÇÃO DA OFERTA E REGULAMENTO DO FUNDO	145
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE	241
ANEXO IV	INFORME ANUAL DO FUNDO - SUPLEMENTO K DA RESOLUÇÃO CVM 175	259





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. BREVE DESCRIÇÃO DA OFERTA

A presente Oferta compreende a distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão ("Emissão" ou "Primeira Emissão Sênior A") de cotas da subclasse sênior ("Cotas" ou "Cotas Seniores A") da **CLASSE ÚNICA DO TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Classe" ou "Classe Única" e "Fundo", respectivamente), constituída sob a forma de condomínio fechado, com prazo de 5 (cinco) anos, prorrogáveis por mais 1 (um) período adicional de 2 (dois) anos, com base na Lei 8.668, na Resolução CVM 175, no Anexo III e nas disposições de seu Regulamento, Anexo e respectivos Apêndices A, B e C datado de 17 de dezembro de 2025 ("Regulamento", "Anexo", "Apêndice A", "Apêndice B" e "Apêndice C", respectivamente).

A realização da Primeira Emissão Sênior A e da Oferta, bem como seus termos e condições, foi aprovada por meio de instrumento particular de deliberação conjunta do Administrador e da Gestora, datado de 17 de dezembro de 2025 ("Ato de Aprovação da Oferta").

As Cotas da Primeira Emissão Sênior A serão objeto de oferta pública de distribuição, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160, e coordenada pela **PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Braz Olaia Acosta, nº 727, sala 1101, Jardim California, CEP 14026-040, inscrita no CNPJ sob nº 39.526.263/0001-74 ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários e instituição líder da presente Oferta, e distribuídas sob regime de melhores esforços de colocação.

Para fins deste Prospecto, entende-se como "Dia Útil" qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão Sênior A, devendo ser respeitado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido), nos termos da seção 2.6 deste Prospecto Definitivo, na página 5 abaixo.

A subscrição das Cotas da Primeira Emissão Sênior A objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, divulgado na forma do artigo 59, II, da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Início"), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, em conjunto com o Administrador e a Gestora, antes do referido prazo, caso ocorra a colocação do Montante Mínimo ("Prazo de Colocação").

Caso a Oferta não seja cancelada, o Prazo de Colocação se encerrará na data da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160 ("Anúncio de Encerramento"). Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do referido Anúncio de Encerramento.

2.2. APRESENTAÇÃO DA CLASSE OU SUBCLASSE DE COTAS, CONFORME O CASO, COM AS INFORMAÇÕES QUE O ADMINISTRADOR DESEJA DESTACAR EM RELAÇÃO ÀQUELAS CONTIDAS NO REGULAMENTO

As Cotas da Primeira Emissão Sênior A: (i) são emitidas em série única, observada a existência atualmente de 3 (três) diferentes subclasses, isto é, (i.1) a subclasse sênior B, nos termos do Apêndice B ao Anexo da Classe ("Cotas Seniores B" e, em conjunto com as Cotas Seniores A, "Cotas Seniores"), (i.2) a própria subclasse sênior A, nos termos do Apêndice A ao Anexo da Classe e (i.3) a subclasse subordinada júnior, nos termos do Apêndice C ao Anexo da Classe ("Cotas Juniores"), e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, diferenciando-se, exclusivamente, quanto à preferência no pagamento de rendimentos, amortizações e resgates, na forma prevista abaixo; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar nos rendimentos da Classe, se houver, na forma prevista no Regulamento; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas cotas pela Classe, conferirão aos seus titulares direito de preferência; (viii) cada cota corresponderá um voto nas assembleias do

Fundo e da Classe ("Assembleia de Cotistas"); (ix) serão custodiadas eletronicamente na B3; e (x) as Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3 serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.726, Conjunto 194, 19º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 16.695.922/0001-09, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 18.897, de 07 de julho de 2021 ("Escriturador") em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista da Classe ("Cotista"), sem emissão de certificados.

Cada Cota da Primeira Emissão Sênior A terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento, no Anexo e no Apêndice A, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

As Cotas Seniores A têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns: (i) prioridade no pagamento de rendimentos, amortização e resgate em relação às cotas da subclasse mezanino ("Cotas Mezanino"), se houverem, e as Cotas Juniores, observado o disposto no Regulamento e no Anexo da Classe; (ii) valor unitário calculado todo dia útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados os critérios definidos no Regulamento, no Anexo da Classe e no Apêndice A; (iii) direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias de Cotistas, sendo que a cada Cota Sênior A corresponderá a 1 (um) voto; (iv) rentabilidade esperada correspondente a 100% (cem por cento) da Taxa DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, expressa na forma percentual ao ano ("Taxa DI") acrescida de um spread (sobretaxa) de 6,0% a.a. (seis por cento ao ano) ("Rendimento Alvo").

Não há índice de subordinação entre as Cotas Seniores, as Cotas Mezanino, se houver, e as Cotas Juniores da Classe do Fundo.

O Rendimento Alvo objetivado pela Classe dependerá da performance dos Ativos que integram a carteira da Classe, de forma que não há qualquer garantia de rentabilidade, nada podendo os Cotistas reclamarem a este título.

Caso o Rendimento Alvo seja superado em determinada Data de Apuração, o rendimento excedente será distribuído aos Cotistas das Cotas Mezanino, se houver, até o limite da remuneração alvo das Cotas Mezanino, se houver, e das Cotas Juniores, conforme "Ordem de Alocação dos Recursos" prevista no Artigo 31 do Anexo da Classe. Para todos os fins "Data de Apuração" significa o 5º dia útil de cada mês, referente ao resultado obtido no mês anterior.

A distribuição de rendimentos pela Classe deverá observar a seguinte Ordem de Alocação dos Recursos a cada subclasse de cotas:

- a) Pagamento das despesas e encargos de responsabilidade do Fundo na forma prevista no Regulamento e na regulamentação em vigor;
- b) Pagamento da remuneração das Cotas Seniores (Cotas Seniores A e Cotas Seniores B, de forma paritária) até o limite da Remuneração Alvo das Cotas Seniores (inclusive da Remuneração Alvo das Cotas Seniores eventualmente acumulada), na forma prevista no Regulamento e nos respectivos Apêndices A e B;
- c) Pagamento da remuneração das Cotas Mezanino, se houver, até o limite da remuneração alvo das Cotas Mezanino (inclusive da remuneração alvo das Cotas Mezanino eventualmente acumulada), se houver, na forma prevista no Regulamento e no respectivo Apêndice C;
- d) Pagamento da amortização extraordinária das Cotas Seniores (Cotas Seniores A e Cotas Seniores B, de forma paritária), se houver (ou resgate das Cotas Seniores, se aplicável) a título de distribuição de resultados aos Cotistas das Cotas Seniores, no limite regulatório exigido, consideradas, ainda, as exceções regulamentares e de disposições da CVM

acerca do assunto, se houver resultado remanescente da Classe, na forma prevista no Regulamento e no respectivo Apêndice A e B;

- e) Pagamento da amortização extraordinária das Cotas Mezanino, se houver, (ou o resgate das Cotas Mezanino, se aplicável), se houver resultado remanescente da Classe, após a amortização e resgate integral das Cotas Seniores, na forma prevista no Regulamento e no respectivo Apêndice, se houver;
- f) Pagamento dos rendimentos das Cotas Juniores, se houver resultado remanescente da Classe, após o resgate integral das Cotas Seniores e Cotas Mezanino, se houver, na forma prevista no Regulamento e no respectivo Apêndice C; e
- g) Pagamento da amortização extraordinária das Cotas Juniores (ou o resgate das Cotas Juniores, se aplicável), se houver resultado remanescente da Classe, após a amortização e resgate integral das Cotas Seniores e Cotas Mezanino, se houver, na forma prevista no Regulamento e no respectivo Apêndice C.

2.3. IDENTIFICAÇÃO DO PÚBLICO-ALVO

As Cotas da Primeira Emissão Sênior A são destinadas a investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30"), sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos relacionados ao objeto das Cotas da Classe do Fundo, descrito no Capítulo VI do Anexo da Classe ("Investidores Qualificados" ou "Investidor"), não havendo critérios diferenciadores aplicáveis aos Investidores, sendo vedado o investimento por Investidores não permitidos pela legislação vigente, incluindo, sem limitação, os clubes de investimento em geral, nos termos dos artigos da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

Não serão realizados esforços de colocação das Cotas da Primeira Emissão Sênior A em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas da Primeira Emissão Sênior A não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Cotas da Primeira Emissão Sênior A ao perfil do público-alvo da Oferta.

Adicionalmente, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada, poderão participar da Oferta: **(i)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, em todos os casos, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pela Administradora, pela Gestora, ou por pessoas a eles vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; **(vii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(v)" acima; e **(viii)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas ("Pessoas Vinculadas").

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas da Primeira Emissão Sênior A inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação junto a Pessoas Vinculadas e as ordens de investimento, acompanhados dos termos de aceitação apresentados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo certo que, caso na ausência de colocação para as

Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Cotas da Primeira Emissão Sênior A inicialmente ofertadas, deverá ser observado o previsto no § 3º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

2.4. INDICAÇÃO SOBRE A ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO EM MERCADOS ORGANIZADOS

As Cotas da Primeira Emissão Sênior A foram admitidas para **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos; **(ii)** negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

As Cotas Seniores A serão custodiadas eletronicamente na B3.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

As Cotas da Primeira Emissão Sênior A somente poderão ser negociadas no mercado secundário na data definida no formulário de liberação a ser divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta e de obtida a autorização da B3 para o início da negociação de Cotas da Primeira Emissão Sênior A, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

2.5. VALOR NOMINAL UNITÁRIO DE CADA COTA E CUSTOS VINCULADOS À DISTRIBUIÇÃO

As Cotas da Primeira Emissão Sênior A têm o valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real) por Cota da Primeira Emissão Sênior A ("Preço de Emissão" e "Preço de Subscrição").

Nos termos do Artigo 16 do Anexo da Classe, o Fundo irá arcar com até a totalidade dos custos vinculados à distribuição das Cotas Seniores A objeto da Primeira Emissão Sênior A, entendidos tais valores como líquidos de impostos, devendo ser acrescidos dos tributos incidentes sobre os prestadores de serviços envolvidos na oferta, o que corresponderá a uma comissão de distribuição devida ao Coordenador Líder de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) ("Taxa de Distribuição"), somada ao valor dos gastos da distribuição primária das Cotas Seniores B, incluindo, mas não se limitando a, (i) comissão de coordenação devida à Gestora de até 6% (seis inteiros por cento) sobre o valor da Oferta ("Taxa de Estruturação"); (ii) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (iii) taxa de registro da Oferta na CVM, se houver; (iv) taxa de registro e distribuição das Cotas Seniores B na B3, se houver; (v) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da respectiva Oferta, se houver; (vi) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso; (vii) custos relacionados à apresentação a potenciais Investidores (*roadshow*), se houver; e (viii) outros custos relacionados à respectiva Oferta.

Exceto pelos custos vinculados à distribuição descritos acima, não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.

2.6. VOLUME TOTAL DA OFERTA E MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA

O volume total da Oferta será de até R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), observado que não haverá lote adicional nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Volume Total da Oferta"), podendo o Volume Total da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial.

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial da Oferta, desde que subscritas Cotas da Primeira Emissão Sênior A em montante equivalente a, no mínimo, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo", respectivamente), correspondente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas da Primeira Emissão Sênior A.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição **(i)** do Volume Total da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo e menor que o Volume Total da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber **(1)** a totalidade das Cotas subscritas; ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número das Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor Qualificado em receber a totalidade das Cotas objeto do termo de aceitação das Cotas.

Caso o Investidor indique o item “(2)” acima, o valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos termos de aceitação dos Investidores, conforme o caso.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo, mas com valor inferior ao Volume Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, por decisão do Administrador e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, **(i)** o valor por Cota da Primeira Emissão Sênior A multiplicado pela quantidade de Cotas da Primeira Emissão Sênior A efetivamente integralizadas pelo respectivo Investidor, e deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, e **(ii)** os custos vinculados à distribuição, sem qualquer remuneração/acréscimo, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas.

No caso de captação abaixo do Montante Mínimo até a data de encerramento da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores (conforme definido no item 5.1 deste Prospecto). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento, devendo, ainda, devolver aos Investidores Qualificados os valores já integralizados de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial. Não haverá a distribuição de lote suplementar, conforme previsto no artigo 51 da Resolução CVM 160.

O Volume Total da Oferta não será objeto de lote adicional.

2.7. QUANTIDADE DE COTAS A SEREM OFERTADAS DE CADA CLASSE E SUBCLASSE, SE FOR O CASO

Serão objeto da Oferta, inicialmente, 15.000.000 (quinze milhões) de Cotas da Primeira Emissão Sênior A, podendo a quantidade final de Cotas da Primeira Emissão Sênior A ser diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo.

O Montante Mínimo equivale a 1.000.000 (um milhão) de Cotas da Primeira Emissão Sênior A.



3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3.1. EXPOSIÇÃO CLARA E OBJETIVA DO DESTINO DOS RECURSOS PROVENIENTES DA EMISSÃO COTEJANDO À LUZ DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DESCREVENDO-A SUMARIAMENTE

Os recursos líquidos a serem obtidos com a Oferta serão, quando efetivamente revertidos para a Classe, utilizados pela Gestora na medida em que esta identifique e negocie ativos para integrar o patrimônio da Classe que estejam de acordo com a Política de Investimento da Classe e sejam mais vantajosas para a Classe e para o Fundo.

A Classe tem como Política de Investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos Imobiliários que vier a adquirir; e (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Imobiliários que vier a adquirir e posteriormente alienar ("Política de Investimentos").

Em linha com o disposto no Anexo da Classe e no Regulamento do Fundo, bem como no artigo 40 do Anexo III da Resolução CVM 175, poderão integrar a carteira de investimentos da Classe ("Carteira") quaisquer dos seguintes ativos ("Ativos Imobiliários"), os quais deverão corresponder a no mínimo 2/3 (dois terços) do Patrimônio Líquido da Classe ("Limite Mínimo de Aplicação" e "Patrimônio Líquido");

- I. Imóveis e quaisquer direitos reais sobre os Imóveis. "Imóveis" significa bens imóveis localizados em território nacional, preferencialmente terrenos, loteamentos ou lotes, ou direitos a eles relativos, podendo estes serem adquiridos para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção e/ou à incorporação imobiliária, ou imóveis prontos, ou em projetos e/ou em fase de construção, mas não necessariamente;
- II. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- III. Ações ou cotas de sociedades que tenham por objeto o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral e cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs ("SPEs Imobiliárias");
- IV. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84/2022 ("CEPAC");
- V. Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, bem como de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- VI. Cotas de outros fundos de investimento imobiliário (FII);
- VII. Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
- VIII. Letras hipotecárias;
- IX. Letras de crédito imobiliário; e
- X. Letras imobiliárias garantidas.

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

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

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

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

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

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

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

NA DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, A CLASSE NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA E NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS

PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DA CLASSE OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELA CLASSE.

3.2. INDICAR A EVENTUAL POSSIBILIDADE DE DESTINAÇÃO DOS RECURSOS A QUAISQUER ATIVOS EM RELAÇÃO ÀS QUAIS POSSA HAVER CONFLITO DE INTERESSE, INFORMANDO AS APROVAÇÕES NECESSÁRIAS EXISTENTES E/OU A SEREM OBTIDAS, INCLUINDO NESSE CASO NOS FATORES DE RISCO, EXPLICAÇÃO OBJETIVA SOBRE A FALTA DE TRANSPARÊNCIA NA FORMAÇÃO DOS PREÇOS DESTAS OPERAÇÕES

No âmbito da Oferta, caso a Classe venha a adquirir ativos que estejam em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de cotistas, reunidos em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 12, inciso IV, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

Tendo em vista o acima disposto, caso a aquisição de ativos conflitados não seja aprovada em assembleia e caso haja recursos em caixa para outras aquisições, a Classe destinará os recursos da Oferta para a aplicação, primordialmente, em outros ativos, a serem selecionados pela Gestora, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observados os requisitos estabelecidos neste Prospecto e no Regulamento.

3.3. NO CASO DE APENAS PARTE DOS RECURSOS ALMEJADOS COM A OFERTA VIR A SER OBTIDA POR MEIO DA DISTRIBUIÇÃO, INFORMAR QUAIS OBJETIVOS SERÃO PRIORITÁRIOS

Em caso de Distribuição Parcial, e desde que atingido o Montante Mínimo, os recursos captados serão aplicados pela Gestora, de forma discricionária, em conformidade com o disposto nesta Seção, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pela Classe.



4. FATORES DE RISCO

4.1. EM ORDEM DECRESCENTE DE RELEVÂNCIA, OS PRINCIPAIS FATORES DE RISCO ASSOCIADOS À OFERTA E AO EMISSOR

Antes de subscrever as Cotas da Classe, os potenciais Investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no Regulamento, no Anexo, Apêndices e neste Prospecto, à luz de sua própria situação financeira, suas necessidades de liquidez, seu perfil de risco e seus objetivos de investimento, atendo-se principalmente às premissas constantes da Política de Investimento, a composição de Ativos da Carteira da Classe e aos fatores de risco descritos a seguir.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações da Classe, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Não obstante o emprego pela Administradora e pela Gestora de plena diligência e da boa prática de administração e gestão do Fundo e da Classe, da estrita observância da Política de Investimento definida no Anexo e no Regulamento, das regras legais e regulamentares aplicáveis à sua administração e gestão, a Classe estará sujeita aos riscos inerentes aos bens e direitos integrantes de sua Carteira, além dos fatores de risco identificados abaixo.

A seguir, encontram-se descritos um rol não exaustivo dos principais riscos inerentes à Classe, não sendo os únicos riscos aos quais estão sujeitos os investimentos no Classe e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento da Administradora e da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.

Risco de crédito

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de liquidez

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de mercado

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco tributário

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de impacto negativo no fluxo projetado e na taxa de retorno em caso de Distribuição Parcial

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado ao cancelamento da Oferta

No caso de captação abaixo do Montante Mínimo até a data de encerramento da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores. Nessa hipótese, os valores eventualmente depositados pelos Investidores serão devolvidos integralmente, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco imobiliário

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de concentração

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos jurídicos

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado à extensa regulamentação a que está sujeito o setor imobiliário

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de alterações nas leis e regulamentos ambientais

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco ambiental

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de vacância

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de desvalorização dos Imóveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de execução de garantias

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos financeiros

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Informações Contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo e sua Classe que envolvem riscos e incertezas. Embora as informações constantes deste Prospecto tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo e sua Classe seja consistente com seu desempenho passado. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Não existe, no âmbito da Oferta, qualquer documento

vinculante firmado pela Classe e não existe garantia que os investimentos no pipeline indicativo de Ativos Imobiliários efetivamente acontecerão. Além disso, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo e sua Classe seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo, sua Classe e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de alocação

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco do uso de derivativos

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos referentes a estudos de viabilidade

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de sinistro

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Desapropriação

Considerando a possibilidade de investimento em imóveis e nos termos da regulamentação aplicável, os imóveis integrantes da Carteira, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que,

efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) Imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe e os rendimentos dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Insuficiência de recursos no momento de liquidação

O Fundo poderá ser antecipadamente liquidado conforme o disposto no Regulamento. Ocorrendo a liquidação, o Fundo pode não dispor de recursos para pagamento aos Cotistas. Neste caso, o pagamento aos Cotistas ficaria condicionado à venda dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos a terceiros, com risco de deságio capaz de comprometer o Patrimônio Líquido ou, ainda, o resgate de Cotas em Ativos, exclusivamente nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo. Em todas as situações descritas, os Cotistas podem sofrer prejuízos patrimoniais.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da possibilidade entrega de Ativos em caso de liquidação

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de diluição

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Patrimônio Líquido Negativo

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de coinvestimento

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de coinvestimento – coinvestimento por determinados Cotistas

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de propriedade de Cotas

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Ativos da Carteira. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da Carteira de modo não individualizado

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Demais riscos

A Classe também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

AS APLICAÇÕES REALIZADAS NA CLASSE NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER, DO CUSTODIANTE, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS PRINCIPAIS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NA CLASSE.



5. CRONOGRAMA

5.1. CRONOGRAMA DAS ETAPAS DA OFERTA

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo (“Cronograma Estimativo da Oferta”):

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (1)
1.	Registro Automático da Oferta junto à CVM, divulgação do Anúncio de Início e deste Prospecto Definitivo	22/12/2025
2.	Início do Período de Subscrição	22/12/2025
3.	Data Estimada da Primeira Liquidação de Cotas ⁽²⁾	29/12/2025
4.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	19/06/2026

(1) *Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.*

(2) *No âmbito da Oferta, poderá ocorrer mais de uma data de Liquidação das Cotas.*

As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder, mediante solicitação da CVM. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, da B3 e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, da Lâmina da Oferta e do Anúncio de Início.

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, Lâmina da Oferta e do Anúncio de Início.

Nos casos de oferta registrada pelo rito de registro automático de distribuição, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro e, portanto, ocorre durante o prazo de colocação ou, ainda, após finalizada a Oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer esclarecimentos sobre a Oferta durante o prazo de colocação, optando por suspender o prazo da Oferta.

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da oferta, suspensão da oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas da Primeira Emissão Sênior, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores do(a):

Administrador: www.idsf.com.br (neste *website*, localizar o documento desejado).

Gestora: www.patagoniacapital.com.br/fundos (neste *website*, selecionar “FII Terras Paulistas”, e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

Coordenador Líder: www.patagoniacapital.com.br/fundos (neste *website*, selecionar “FII Terras Paulistas”, e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar, no menu à esquerda, “Centrais de Conteúdo” e clicar em “Central de Sistemas da CVM”; em seguida, clicar em “Ofertas Públicas” e em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”; preencher o campo “Emissor” com “TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

Fundo: www.patagoniacapital.com.br/fundos (neste *website*, selecionar “FII Terras Paulistas”, e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

Fundos.NET, administrado pela B3:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM> (neste *website* clicar em “Exibir Filtros” e preencher o campo “Nome do Fundo” selecionar “TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA” e clicar em “Filtrar” e, então selecionar “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

B3: www.b3.com.br (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).

Outrossim, a subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto neste Prospecto e o Cronograma Estimativo da Oferta.

No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor **(i)** assinará o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daqueles referentes à Política de Investimento e aos fatores de risco; e **(ii)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do termo de aceitação.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores Qualificados da Oferta sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas da Primeira Emissão Sênior A e a Oferta seja cancelada, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores Qualificados, com base no Preço de Subscrição, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos eventuais custos e dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes (“Critérios de Restituição de Valores”), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução dos termos de aceitação das Cotas da Primeira Emissão Sênior A cujos valores tenham sido restituídos.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

6.1. COTAÇÃO EM BOLSA DE VALORES OU MERCADO DE BALCÃO DOS VALORES MOBILIÁRIOS A SEREM DISTRIBUÍDOS, INCLUSIVE NO EXTERIOR, IDENTIFICANDO: (i) COTAÇÃO MÍNIMA, MÉDIA E MÁXIMA DE CADA ANO, NOS ÚLTIMOS 5 (CINCO) ANOS; COTAÇÃO MÍNIMA, MÉDIA E MÁXIMA DE CADA TRIMESTRE, NOS ÚLTIMOS 2 (DOIS) ANOS; E COTAÇÃO MÍNIMA, MÉDIA E MÁXIMA DE CADA MÊS, NOS ÚLTIMOS 6 (SEIS) MESES

Considerando que esta é a primeira emissão de Cotas Seniores A da Classe, não houve negociação das Cotas Seniores A em mercado secundário.

6.2. INFORMAÇÕES SOBRE A EXISTÊNCIA DE DIREITO DE PREFERÊNCIA NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS

Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à primeira emissão de Cotas Seniores A da Classe, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência.

6.3. INDICAÇÃO DA DILUIÇÃO ECONÔMICA IMEDIATA DOS COTISTAS QUE NÃO SUBSCREVEREM AS COTAS OFERTADAS, CALCULADA PELA DIVISÃO DA QUANTIDADE DE NOVAS COTAS A SEREM EMITIDAS PELA SOMA DESSA QUANTIDADE COM A QUANTIDADE INICIAL DE COTAS ANTES DA EMISSÃO EM QUESTÃO MULTIPLICANDO O QUOCIENTE OBTIDO POR 100 (CEM)

Considerando que a presente Oferta se caracteriza como a primeira emissão de Cotas Seniores A da Classe, não haverá diluição econômica dos cotistas da referida subclasse.

6.4. JUSTIFICATIVA DO PREÇO DE EMISSÃO DAS COTAS, BEM COMO DO CRITÉRIO ADOTADO PARA SUA FIXAÇÃO

Considerando que a Oferta se trata da Primeira Emissão de Cotas Seniores A, o Preço de Emissão foi definido considerando um valor por Cota que, no entendimento da Administradora, do Coordenador Líder e da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor na Classe, bem como gerar maior dispersão das Cotas Seniores A no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.



7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

Os Investidores que subscreverem as Cotas Seniores A terão suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, observado que as Cotas Seniores A somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a data definida no Formulário de Liberação para Negociação, a ser divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento. Não será atribuído aos Investidores Qualificados recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de Preço de Emissão.

As Cotas da Primeira Emissão Sênior A somente poderão ser negociadas no mercado secundário com o público em geral após decorridos 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do inciso III, do artigo 86 da Resolução CVM 160.

7.2. DECLARAÇÃO EM DESTAQUE DA INADEQUAÇÃO DO INVESTIMENTO, CASO APLICÁVEL, ESPECIFICANDO OS TIPOS DE INVESTIDORES PARA OS QUAIS O INVESTIMENTO É CONSIDERADO INADEQUADO

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundo de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, salvo na hipótese de sua liquidação, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição das Cotas Seniores A por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 11 A 18 DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, ESPECIALMENTE AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA, ÀS COTAS E AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO.

OBSERVADO O PÚBLICO-ALVO AO QUAL A OFERTA SE DESTINA, O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI DE ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS.

7.3. ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTS. 70 E 69 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR

Nos termos do artigo 69 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta deve ser divulgada imediatamente aos Investidores que tiverem aderido à Oferta por meio de correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio. Nesse caso, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação da modificação da Oferta.

O Coordenador Líder da Oferta deve se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento do recebimento do termo de aceitação, de que a Oferta original foi alterada e das suas novas condições. Ressalta-se que, nos termos do parágrafo segundo do artigo 67 da Resolução CVM 160, no caso de oferta submetida ao rito de registro automático, a modificação de oferta não depende de aprovação prévia da CVM.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM **(i)** poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: **(a)** esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro; **(b)** esteja sendo intermediária por

coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(c)** tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e **(ii)** deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanadas as irregularidades que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da oferta e cancelar o respectivo registro.

A rescisão do contrato de distribuição com o Coordenador Líder decorrente de inadimplemento de qualquer das partes ou de não verificação das condições previstas no artigo 58 da Resolução CVM 160, importa no cancelamento do registro da Oferta. A rescisão voluntária do contrato de distribuição por motivo distinto citado anteriormente neste parágrafo, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, nos termos dos §§ 2º e 3º do artigo 70 da Resolução CVM 160, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será divulgado imediatamente ao mercado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, do Fundo, da CVM, da B3 e no Fundos.Net, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, e o Coordenador Líder deverá dar conhecimento da ocorrência de tais eventos aos Investidores que já tiverem aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação de recebimento, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, se desejam desistir da Oferta. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor ou Cotista serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, ou **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores Qualificados o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta, conforme o caso.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico do Coordenador Líder ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada ao Coordenador Líder.

Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco” na página 11 deste Prospecto.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. EVENTUAIS CONDIÇÕES A QUE A OFERTA PÚBLICA ESTEJA SUBMETIDA

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas da Primeira Emissão Sênior A, observado o Montante Mínimo. As Cotas da Primeira Emissão Sênior A excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição deverão ser canceladas pela Administradora.

Os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de seu termo de aceitação, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Volume Total da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo e menor que o Volume Total da Oferta. No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber **(1)** a totalidade das Cotas da Primeira Emissão Sênior A, subscritas; ou **(2)** uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da Primeira Emissão Sênior A efetivamente distribuídas e o número de Cotas da Primeira Emissão Sênior A originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas da Primeira Emissão Sênior A, objeto da ordem de investimento, do termo de aceitação.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo, não haverá abertura de prazo para desistência nem para modificação dos termos de aceitação dos Investidores.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas da Primeira Emissão Sênior A e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos termos de aceitação, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo, mas inferior ao Volume Total da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das Cotas da Primeira Emissão Sênior A, não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

O Volume Total da Oferta não poderá ser acrescido, de modo que não será admitida a emissão de lote adicional.

Por fim, a realização da Oferta está submetida às Condições Suspensivas, no termo do item “Condições Suspensivas” da Seção “Contrato de Distribuição” deste Prospecto.

8.2. EVENTUAL DESTINAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA OU PARTES DA OFERTA PÚBLICA A INVESTIDORES ESPECÍFICOS E A DESCRIÇÃO DESTES INVESTIDORES

A Oferta não será dividida em oferta destinada a investidores institucionais e oferta destinada a investidores não institucionais, de forma que em caso de excesso de demanda, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Classe e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário.

A liquidação física e financeira dos termos de aceitação da Oferta e das ordens de investimento se dará na data de liquidação e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

NO ÂMBITO DA OFERTA, NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS COTAS EM BENS E DIREITOS.

8.3. AUTORIZAÇÕES NECESSÁRIAS À EMISSÃO OU À DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS, INDICANDO A REUNIÃO EM QUE FOI APROVADA A OPERAÇÃO

A realização da Primeira Emissão Sênior A e da Oferta, bem como seus termos e condições, inclusive o Preço de Emissão, foi aprovada por meio do Ato de Aprovação da Oferta, datado de 17 de dezembro de 2025, conforme constante do Anexo II a este Prospecto.

A Oferta foi registrada sob o rito de registro automático perante a CVM, previsto no artigo 26 da Resolução CVM 160, em 22 de dezembro de 2025 sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/434.

As Cotas da Primeira Emissão Sênior A foram admitidas para **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, **(ii)** negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamentos liquidados financeiramente por meio da B3.

As Cotas Seniores A serão custodiadas eletronicamente na B3.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

Por fim, o Fundo será registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), em atendimento ao disposto no "Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros", conforme em vigor ("Código ANBIMA").

8.4. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta consiste na oferta pública de distribuição primária de cotas, para Investidores Qualificados, da subclasse Sênior A da Classe Única do Fundo, de até 15.000.000 (quinze milhões) de Cotas da Primeira Emissão Sênior A, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R\$ 1,00 (um real) por Cota da Primeira Emissão Sênior A, perfazendo o montante total de até R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

O Coordenador Líder organizará o plano da Oferta, de forma a assegurar **(i)** a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo da Oferta; e **(ii)** que as dúvidas dos Investidores possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder, de acordo com os seguintes termos ("Plano de Distribuição"):

- a. as Cotas da Primeira Emissão Sênior A serão objeto de oferta pública pelo rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, intermediada pelo Coordenador Líder, e distribuídos no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;
- b. o público-alvo da Oferta é composto por Investidores, que deverão ser tratados de forma equitativa. A Oferta não será dividida em oferta destinada a investidores institucionais e oferta destinada a investidores não institucionais, de forma que em caso de excesso de demanda, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Classe e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário;
- c. o início da Oferta ocorrerá após a divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo e a obtenção do registro automático da Oferta, na forma da Resolução CVM 160, e será efetuada por meio dos procedimentos previstos na B3;
- d. os materiais publicitários ou documentos de suporte eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, nos termos do artigo 12, §6º, da Resolução CVM 160;

- e. no ato da subscrição de Cotas da Primeira Emissão Sênior A, cada subscritor **(i)** assinará o Termo de Adesão ao Regulamento; e **(ii)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento, da Classe, e deste Prospecto, observado que as pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do termo de aceitação;
- f. o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder ao mercado mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento nas páginas na rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Fundo, da CVM e da B3, observados o disposto no artigo 76 da Resolução CVM 160, devendo referido anúncio conter as informações indicadas no Anexo M da Resolução CVM 160.

O Preço de Subscrição (preço unitário) da data de liquidação de Cotas da Primeira Emissão Sênior A a serem adquiridas será informado a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à data de liquidação pela Administradora, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no termo de aceitação ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência. Quando da subscrição das Cotas, o Investidor deverá assinar o termo de aceitação, bem como o Termo de Adesão (conforme definidos no Anexo da Classe), para atestar que tomou ciência **(i)** do teor do Regulamento e seus anexos/apêndices; **(ii)** do teor deste Prospecto; **(iii)** dos riscos associados ao investimento na Classe, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com Suplemento K da Resolução CVM 175; e **(iv)** da Política de Investimento descrita no Anexo da Classe. No caso da Oferta, o Investidor deverá assinar também a declaração de investidor qualificado, que poderá constar do respectivo Termo de Ciência e Adesão ao Regulamento, nos termos da regulamentação em vigor. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista.

As Cotas Seniores A subscritas serão integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, observados os procedimentos descritos no Regulamento.

As Cotas Seniores A serão admitidas para **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos e do Escriturador, conforme o caso; e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

No ato da integralização das Cotas Seniores A, os Cotistas receberão comprovante de pagamento referente às respectivas Cotas, que serão devidamente autenticados pelo Administrador, devendo conter o valor transferido à Classe e a quantidade de Cotas Seniores A efetivamente integralizadas pelos respectivos Cotistas.

Caso, na respectiva data de liquidação, as Cotas da Primeira Emissão Sênior A subscritas que não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores Qualificados e/ou do Coordenador Líder, a integralização das Cotas da Primeira Emissão Sênior A objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à data de liquidação da Oferta, pelo Preço de Subscrição.

8.5. DINÂMICA DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO E DETERMINAÇÃO DO PREÇO OU TAXA

Não será adotado qualquer procedimento de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pela Administradora e pela Gestora, nos termos do item 6.4 acima.

8.6. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO EM MERCADO ORGANIZADO

As Cotas da Primeira Emissão Sênior A objeto da Oferta foram admitidas para **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, e **(ii)** negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamentos liquidados financeiramente por meio da B3.

As Cotas Seniores A serão custodiadas eletronicamente na B3.

Os Investidores que subscreverem as Cotas Seniores A terão suas Cotas bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, observado que as Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 na data definida no formulário de liberação a ser divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de

autorização enviada pela B3. Não será atribuído aos Investidores Qualificados recibo para as Cotas Seniores A com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de Preço de Emissão.

A **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de escrituradora das Cotas do Fundo ("Escriturador"), será responsável pela custódia das Cotas da Primeira Emissão Sênior A que não estiverem depositadas na B3.

8.7. FORMADOR DE MERCADO

O Coordenador Líder recomendou à Gestora a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação às Cotas da Primeira Emissão Sênior A no âmbito da Oferta ("Formador de Mercado"). No entanto, a Oferta não contará com atividades de Formador de Mercado.

8.8. CONTRATO DE ESTABILIZAÇÃO

Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas da Primeira Emissão Sênior A no âmbito da Oferta. Ainda, não será **(i)** constituído fundo de sustentação de liquidez, ou **(ii)** firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas Seniores A.

8.9. REQUISITOS OU EXIGÊNCIAS MÍNIMAS DE INVESTIMENTO

O investimento mínimo por Investidor é de 1.000 (mil) Cotas, o que perfaz o valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) ("Investimento Mínimo").

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas da Subclasse Sênior A.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

9.1. ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E FINANCEIRA DO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO QUE CONTEMPLE, NO MÍNIMO, RETORNO DO INVESTIMENTO, EXPONDO CLARA E OBJETIVAMENTE CADA UMA DAS PREMISSAS ADOTADAS PARA A SUA ELABORAÇÃO

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo, da Classe e do investimento nos Ativos Imobiliários da Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo III deste Prospecto ("Estudo de Viabilidade").

PARA A ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE FORAM UTILIZADAS PREMISSAS QUE TIVERAM COMO BASE, PRINCIPALMENTE, EXPECTATIVAS FUTURAS DA ECONOMIA E DO MERCADO IMOBILIÁRIO. ASSIM SENDO, AS CONCLUSÕES DO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO DEVEM SER ASSUMIDAS COMO GARANTIA DE RENDIMENTO. A GESTORA NÃO SE RESPONSABILIZA POR EVENTOS OU CIRCUNSTÂNCIAS QUE POSSAM AFETAR A RENTABILIDADE DOS NEGÓCIOS AQUI APRESENTADOS.

O ESTUDO DE VIABILIDADE FOI PREPARADO PARA ATENDER, EXCLUSIVAMENTE, AS EXIGÊNCIAS DA RESOLUÇÃO CVM 160 E DA RESOLUÇÃO CVM 175 E AS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS POTENCIAIS NELE CONTIDAS NÃO FORAM ELABORADAS COM O OBJETIVO DE DIVULGAÇÃO PÚBLICA, TAMPOUCO PARA ATENDER A EXIGÊNCIAS DE ÓRGÃO REGULADOR DE QUALQUER OUTRO PAÍS QUE NÃO O BRASIL.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO SÃO FATOS E NÃO SE DEVE CONFIAR NELAS COMO SENDO NECESSARIAMENTE INDICATIVAS DE RESULTADOS FUTUROS. OS LEITORES DESTES PROSPECTO SÃO ADVERTIDOS QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO ESTUDO DE VIABILIDADE PODEM NÃO SE CONFIRMAR, TENDO EM VISTA QUE ESTÃO SUJEITAS A DIVERSOS FATORES.

ADEMAIS AS RENTABILIDADES ALVO DAS SUBCLASSES SÊNIOR A E SÊNIOR B, O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO, ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.



10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

10.1 DESCRIÇÃO INDIVIDUAL DAS OPERAÇÕES QUE SUSCITEM CONFLITOS DE INTERESSE, AINDA QUE POTENCIAIS, PARA A GESTORA OU ADMINISTRADORA DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL AO TIPO DE FUNDO OBJETO DE OFERTA

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas nesta Primeira Emissão Sênior A mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com a Administradora, com a Gestora, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O COORDENADOR LÍDER

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da presente oferta pública de distribuição de valores mobiliários, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe a relações comerciais regulares de mercado.

A Administradora e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe e ao Fundo.

RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E A GESTORA

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da presente oferta pública de distribuição de valores mobiliários, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe a relações comerciais regulares de mercado.

A Administradora e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe e ao Fundo.

RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O CUSTODIANTE E ESCRITURADOR

A Administradora também atuará como Custodiante e Escriturador do Fundo, o que não configura situação de conflito de interesses.

RELACIONAMENTO ENTRE A ADMINISTRADORA E O AUDITOR INDEPENDENTE

Na data deste Prospecto, não há Auditor Independente contratado pelo Fundo.

RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E A GESTORA

Na data deste Prospecto Definitivo, a Administradora e o Coordenador Líder possuem a mesma identidade societária.

RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O CUSTODIANTE E ESCRITURADOR

Considerando que a própria Administradora prestará os serviços de escrituração e custódia para o Fundo, aplicam-se ao seu relacionamento com o Coordenador Líder as mesmas informações reportadas acima.

RELACIONAMENTO ENTRE O COORDENADOR LÍDER E O AUDITOR INDEPENDENTE

Na data deste Prospecto, não há Auditor Independente contratado pelo Fundo.

RELACIONAMENTO ENTRE A GESTORA E O CUSTODIANTE E ESCRITURADOR

Considerando que a própria Administradora prestará os serviços de escrituração e custódia para o Fundo, aplicam-se ao seu relacionamento com a Gestora as mesmas informações reportadas acima.

RELACIONAMENTO ENTRE A GESTORA E O AUDITOR INDEPENDENTE

Na data deste Prospecto, não há Auditor Independente contratado pelo Fundo.

POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSES

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, entre a Classe e a Gestora, entre a Classe e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas da Classe, entre a Classe e o(s) representante(s) de Cotistas e a Classe e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 12, inciso IV, e do artigo 32, ambos do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

11.1. CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO NO QUE CONCERNE À DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS JUNTO AO PÚBLICO INVESTIDOR QUALIFICADO E EVENTUAL GARANTIA DE SUBSCRIÇÃO PRESTADA PELOS COORDENADORES E DEMAIS CONSORCIADOS, ESPECIFICANDO A PARTICIPAÇÃO RELATIVA DE CADA UM, SE FOR O CASO, ALÉM DE OUTRAS CLÁUSULAS CONSIDERADAS DE RELEVÂNCIA PARA O INVESTIDOR, INDICANDO O LOCAL ONDE A CÓPIA DO CONTRATO ESTÁ DISPONÍVEL PARA CONSULTA OU REPRODUÇÃO

Por meio do “Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Rito de Registro Automático, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas das Subclasses Sênior A, Sênior B e Júnior da Classe Única do Terras Paulistas Fundo de Investimento Imobiliário de Permutas Responsabilidade Limitada”, celebrado em 17 de dezembro de 2025, entre a Gestora e o Coordenador Líder, com a interveniência e anuência do Fundo, devidamente representado pelo Administrador (“Contrato de Distribuição”), a Gestora contratou o Coordenador Líder para prestar serviços de coordenação, colocação e distribuição das Cotas da Primeira Emissão Sênior A da Classe.

A distribuição de Cotas se dará sob o regime de melhores esforços de colocação, com relação à totalidade das Cotas da Primeira Emissão Sênior A.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na seção “5.1. Cronograma Indicativo da Oferta” deste Prospecto.

Condições Suspensivas da Oferta

Sob pena de rescisão, e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas e do pagamento da remuneração de descontinuidade, nos termos do Artigo 21 do Regulamento do Fundo, quando aplicável, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições suspensivas – consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 da Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2022, conforme alterada (“Código Civil” e “Condições Suspensivas”, respectivamente) –, a exclusivo critério do Coordenador Líder, cujo atendimento deverá ser verificado até o Dia Útil anterior à data da concessão do registro automático da Oferta na CVM ou até as respectivas datas de liquidação da Oferta para as Condições Suspensivas que possam ser verificadas após o registro da Oferta, conforme o caso, observado que para as Condições Suspensivas verificadas após a concessão do registro da Oferta, sob pena de rescisão, da relação de distribuição, deverão ser observados os termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160:

- (i) obtenção pela Classe de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, precificação e liquidação, conclusão e validade da Oferta e da documentação da Oferta, quando aplicáveis;
- (ii) que, na data de início da distribuição das Cotas Seniores A, todas as informações e declarações relativas ao Fundo e à Classe e constantes nos documentos da respectiva emissão de Cotas e Oferta sejam verdadeiras, suficientes, consistentes e corretas;
- (iii) contratação, pela Gestora e pelo Administrador, dos prestadores de serviços relacionados à operacionalização do Fundo/Classe e à realização da Oferta, conforme aplicável, observadas as estipulações do Regulamento;
- (iv) fornecimento, pelo Gestor ao Coordenador Líder, de todas as informações que se fizerem necessárias para o cumprimento da legislação, regulamentação e autorregulamentação aplicáveis;
- (v) na data de início da Oferta, todas as informações prestadas e declarações feitas pela Gestora e pelo Administrador da Classe sejam verdadeiras, corretas e completas de forma a permitir aos investidores da Classe a tomada de uma decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- (vi) não ocorrência de qualquer evento de rescisão descrito no Contrato de Distribuição;

- (vii) não ocorrência de alteração significativa nas condições do mercado financeiro e de capitais, tanto no Brasil quanto no exterior, assim como qualquer alteração de ordem política e/ou econômica que altere as condições de mercado e as condições operacionais e/ou financeiras que, à critério exclusivo do Coordenador Líder, possam tornar inviável ou prejudicial a realização da Oferta;
- (viii) obtenção, pelo Coordenador Líder e pelo Gestor, de todas as aprovações internas necessárias para a consecução da Oferta em questão;
- (ix) não incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre as operações da espécie tratada neste Prospecto e/ou aumento das alíquotas e/ou valores dos tributos já incidentes na data deste Prospecto ou regulamentação que venha a alterar a liquidez do sistema financeiro nacional e que, a critério exclusivo do Coordenador Líder, tornem inviável a continuidade da Oferta.

Remuneração

Nos termos do Artigo 16 do Anexo da Classe, o Fundo irá arcar com até a totalidade dos custos vinculados à distribuição das Cotas Seniores A objeto da Primeira Emissão Sênior A, entendidos tais valores como líquidos de impostos, devendo ser acrescidos dos tributos incidentes sobre os prestadores de serviços envolvidos na oferta, o que corresponderá à Taxa de Distribuição de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), devida ao Coordenador Líder, somada ao valor dos gastos da distribuição primária das Cotas, incluindo, mas não se limitando a, (i) Taxa de Estruturação de até 6% (seis inteiros por cento) sobre o valor da oferta, devida à Gestora; (ii) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta da Classe; (iii) taxa de registro da oferta da Classe na CVM, se houver; (iv) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, se houver; (v) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da respectiva oferta das cotas da Classe, se houver; (vi) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso; (vii) custos relacionados à apresentação a potenciais Investidores (*roadshow*), se houver; e (viii) outros custos relacionados à respectiva oferta de cotas da Classe.

11.2. DEMONSTRATIVO DO CUSTO DA DISTRIBUIÇÃO

As despesas abaixo indicadas serão arcadas com recursos próprios do Fundo, compondo os custos vinculados à distribuição:

Custos Oferta RCVM 160	Base R\$ ⁽¹⁾⁽²⁾	% em relação ao Valor Total da Oferta
Taxa de Estruturação	R\$ 900.000	6%
Tributos Comissão de Coordenação e Estruturação	R\$ 175.654,36	1,17%
Taxa de Distribuição ⁽³⁾	R\$ 15.000,00	0,10%
Tributos Comissão de Distribuição	R\$ 1.822,50	0,01%
Assessor legal	R\$ 68.235,29	0,45%
Taxa de Registro CVM	R\$ 5.290,57	0,04%
Taxa de Análise B3	R\$ 15.200,12	0,10%
Taxa de Registro ANBIMA	R\$ 3.600,0	0,02%
Marketing	R\$ 150.000,00	1,00%
Taxa de Liquidação B3	R\$ 49.452,96	0,33%
Outras eventuais despesas	R\$ 150.000,00	1,00%
TOTAL	R\$ 1.534.255,80	10,23%

⁽¹⁾ Valores estimados com base na colocação do Volume Total da Oferta.

⁽²⁾ Valores estimados.

⁽³⁾ Valores estimados incidentes sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas.

Os valores da tabela acima consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).

A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE TOTAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE TOTAL DA OFERTA.





12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS DESTINATÁRIOS DOS RECURSOS

12.1. QUANDO OS RECURSOS FOREM PREPONDERANTEMENTE DESTINADOS AO INVESTIMENTO EM EMISSOR QUE NÃO POSSUA REGISTRO JUNTO À CVM:

- a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e**
- b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.**

Os recursos obtidos pela Classe por meio da presente Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Imobiliários, a serem selecionados pela Gestora, de forma discricionária, na medida em que surgirem oportunidades de investimento em Ativos Imobiliários que estejam compreendidos na Política de Investimentos do Fundo, observado o prazo para aplicação dos recursos previsto no Regulamento. Os recursos remanescentes à aquisição de Ativos Imobiliários serão investidos em Outros Ativos e utilizados para o pagamento de despesas e encargos do Fundo previstos no Capítulo XIII do Regulamento, cabendo à Administradora e à Gestora respeitarem as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas nas regulamentações vigentes.

Nos termos do Artigo 16 do Anexo da Classe, o Fundo irá arcar com até a totalidade dos custos vinculados à distribuição das Cotas Seniores A objeto da Primeira Emissão Sênior A, entendidos tais valores como líquidos de impostos, devendo ser acrescidos dos tributos incidentes sobre os prestadores de serviços envolvidos na oferta, o que corresponderá à Taxa de Distribuição de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), devida ao Coordenador Líder, somada ao valor dos gastos da distribuição primária das Cotas, incluindo, mas não se limitando a, (i) Taxa de Estruturação de até 6% (seis inteiros por cento) sobre o valor da oferta, devida à Gestora; (ii) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta da Classe; (iii) taxa de registro da oferta da Classe na CVM, se houver; (iv) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, se houver; (v) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da respectiva oferta das cotas da Classe, se houver; (vi) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso; (vii) custos relacionados à apresentação a potenciais Investidores (*roadshow*), se houver; e (viii) outros custos relacionados à respectiva oferta de cotas da Classe.

Conforme previsto na Seção 3.1 deste Prospecto, na data deste Prospecto a Classe não possui ativos predeterminados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta. Caso seja identificado um Ativo Imobiliário, no curso da presente Oferta, no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, a Classe se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: **(i)** denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e **(ii)** informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS, VIDE SEÇÃO 3, NA PÁGINA 7 DESTE PROSPECTO.



13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADAS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

13.1 REGULAMENTO DO FUNDO, CONTENDO CORPO PRINCIPAL E ANEXO DA CLASSE DE COTAS, SE FOR O CASO

O Regulamento do Fundo, bem como o Anexo da Classe e seus Apêndices, são incorporados por referência a este Prospecto. Ainda, as informações exigidas pelo artigo 48 da Resolução CVM 175, e do artigo 11 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, podem ser encontradas no Regulamento do Fundo nos capítulos “REGIME, FORMA DE CONSTITUIÇÃO, OBJETIVO, PÚBLICO-ALVO”, “PRAZO DE DURAÇÃO”, “ADMINISTRADORA E GESTORA”, “REGRAS DE SUBSTITUIÇÃO E RENÚNCIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS”, “ASSEMBLEIA DE COTISTAS”, “ENCARGOS DO FUNDO”, “DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO” e “DISPOSIÇÕES GERAIS E REGRAS DE SOLUÇÕES DE CONTROVÉRSIAS”, constantes na parte geral do Regulamento, e dos capítulos “REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS”, “POLÍTICA DE INVESTIMENTO”, “EMIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO”, “AMORTIZAÇÃO, RESGATE E POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO”, “ASSEMBLEIAS ESPECIAIS DE COTISTAS” e “REPRESENTANTE DOS COTISTAS”, constantes no Anexo da Classe.

As obrigações do Administrador previstas no artigo 104 da Resolução CVM 175, e no artigo 29 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, podem ser encontradas no Regulamento no capítulo “OBRIGAÇÕES, VEDAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS”. Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível).

O Regulamento do Fundo, vigente na data deste Prospecto, foi aprovado por meio do Ato de Aprovação da Oferta, datado de 17 de dezembro de 2025. Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo II deste Prospecto.

13.2. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA CLASSE DE COTAS, RELATIVAS AOS 3 (TRÊS) ÚLTIMOS EXERCÍCIOS ENCERRADOS, COM OS RESPECTIVOS PARECERES DOS AUDITORES INDEPENDENTES E EVENTOS SUBSEQUENTES, EXCETO QUANDO O EMISSOR NÃO AS POSSUA POR NÃO TER INICIADO SUAS ATIVIDADES PREVIAMENTE AO REFERIDO PERÍODO

Tendo em vista se tratar da Primeira Emissão de Cotas Seniores A da Classe, esta iniciará as suas atividades somente após a realização da Oferta. Desta forma, a Classe ainda não possui demonstrações financeiras.

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pela Classe de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto das informações previstas pela Resolução CVM 160.

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos do Suplemento K, da Resolução CVM 175, consta do Anexo IV deste Prospecto.



14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14.1. A 14.3 IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS E INFORMAÇÕES DE CONTATO

Administrador

ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1726, 19º andar, conjunto 194, Vila Nova Conceição
CEP 04543-015, São Paulo - SP

At.: Samara Muller

Telefone: (11) 4637-6633

E-mail: atendimento@idsf.com.br

Website: www.idsf.com.br

Gestora

PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA

Avenida Braz Olaia Acosta, nº 727 - salas 1101 e 1105, 11º andar
CEP 14026-040, Ribeirão Preto - SP

At.: Compliance / Gestão

Telefone: (16) 3620-2333

E-mail: compliance@patagoniacapital.com.br | fundos@patagoniacapital.com.br

Website: www.patagoniacapital.com.br

Coordenador Líder

PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA, acima qualificada.

Escriturador

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

Custodiante

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

Auditor Independente

Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços. O Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.

Assessor Legal da Oferta

TN ADVOGADOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1188, Pinheiros, Conjunto 11
CEP 01451-001, São Paulo - SP

At.: Lucas Fulanete Gonçalves Bento

Telefone: (11) 96299-5315

E-mail: lucas.bento@tn.adv.br

Website: https://tn.adv.br/

14.4. DECLARAÇÃO DE QUE QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE DE COTAS E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODEM SER OBTIDOS JUNTO À COORDENADOR LÍDER E DEMAIS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS E NA CVM

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, a Classe e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder e à Gestora, cujos endereços e telefones para contato se encontram indicados acima. Adicionalmente, informações e documentos também podem ser obtidos junto à CVM e à B3 nos endereços e websites abaixo:

Comissão de Valores Mobiliários

Rio de Janeiro	São Paulo
Rua Sete de Setembro, 111, andares 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º	Rua Cincinato Braga, 340, andares 2º, 3º e 4º
CEP 20050-901, Rio de Janeiro - RJ	CEP 01333-010, São Paulo - SP
Telefone: (21) 3545-8686	Telefone: (11) 2146-2000
Website: www.gov.br/cvm/pt-br	

Para acesso a este Prospecto, consulte: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2025” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).

Para acesso a este Prospecto pelo Fundos.net, consulte: <http://www.cvm.gov.br> (neste *website* acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar e acessar por “TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto”).

B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antônio Prado, 48, 7º andar, Centro

CEP 01010-901, São Paulo - SP

Telefone: (11) 3233-2000

Fax: (11) 3242-3550

Website: www.b3.com.br

Para acesso a este Prospecto, consulte: www.b3.com.br (neste *website* acessar a aba “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de renda variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA” e, então, localizar o documento desejado).

14.5. DECLARAÇÃO DE QUE O REGISTRO DE EMISSOR SE ENCONTRA ATUALIZADO

O registro de funcionamento do Fundo e sua Classe foi concedido em 22 de outubro de 2025, sob o nº 0325216, e o Fundo e a Classe se encontram atualizados.

14.6. DECLARAÇÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160, ATESTANDO A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO PROSPECTO

A Administradora e a Gestora garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo, pela Gestora e pela Administradora, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo e de sua Classe na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Item não aplicável, considerando que a Oferta foi submetida ao rito automático de registro de distribuição, não sujeita à análise prévia da CVM, conforme previsto no artigo 26, VII, da Resolução CVM 160.





16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, Anexo da Classe e Apêndice A da subclasse Sênior A as quais se encontram anexo ao presente Prospecto Definitivo, em sua forma consolidada, na forma do Anexo II. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento, Anexo e Apêndice A antes de tomar qualquer decisão de investimento na Classe.

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas no Código ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto Definitivo não implica recomendação de investimento.

16.1. BASE LEGAL

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento, seu respectivo Anexo da Classe, seus respectivos Apêndices e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

16.2. HISTÓRICO DO FUNDO

O Fundo foi constituído em 22 de outubro de 2025, sendo que em 17 de dezembro de 2025, por meio de ato de deliberação conjunta da Administradora e da Gestora, o nome do Fundo e o seu Regulamento foram alterados na forma consolidada no Anexo II.

16.3. OBJETIVO DE INVESTIMENTO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

A Classe tem como objetivo a obtenção de renda e/ou apreciação de capital, por meio de investimentos conforme a orientação da Gestora, mediante a aquisição de terrenos ou imóveis, em sua integralidade ou fração ideal, de forma direta ou indireta, podendo estes serem adquiridos para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção e/ou à incorporação imobiliária, ou imóveis prontos, ou em projetos e/ou em fase de construção, bem como imóveis para fins de mera apreciação de capital no tempo. A Classe poderá adquirir fração ou a totalidade dos Imóveis nos quais investir, inclusive através de sociedades de propósito específico (SPE), ou, ainda, desenvolvê-los em conjunto com terceiros, seja em regime de condomínio ou em sociedade.

A Classe tem como Política de Investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir rendimentos advindos dos Ativos Imobiliários que vier a adquirir; e (ii) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Imobiliários que vier a adquirir e posteriormente alienar.

Para a concretização de sua Política de Investimentos, a Classe deverá investir, no mínimo 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido em Ativos Imobiliários para futura alienação. Não haverá limite máximo de exposição do Patrimônio Líquido da Classe aos Ativos Imobiliários. Adicionalmente aos Ativos Imobiliários acima dispostos, que serão de aplicação preponderante da Classe, a Classe poderá investir, ainda, em Outros Ativos.

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

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

O objetivo da Classe e sua Política de Investimento descritos nesta seção não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia de Cotistas, respeitado, ainda, o quórum de deliberação estabelecido no Regulamento.

16.4. AMORTIZAÇÃO, RESGATE E POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO

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

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

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

A Classe poderá realizar amortizações programadas de qualquer série de Cotas Seniores, bem como de Cotas Mezanino a serem emitidas, de acordo com as condições estabelecidas nos respectivos Apêndices. Desde que o Patrimônio Líquido permita e a Classe tenha disponibilidades para tanto, a Assembleia de Cotistas poderá determinar alterações nas amortizações programadas, nas datas e valores a serem estipulados na referida Assembleia de Cotistas.

Não obstante as regras acima, destaca-se que no caso de desenquadramento do Índice de Subordinação da Classe, se houver, as Cotas Seniores e as Cotas Mezaninos poderão ser amortizadas compulsoriamente para que o Índice de Subordinação, se houver, seja efetivamente reenquadrado. A amortização de Cotas Juniores somente será realizada após a amortização e/ou o resgate final das Cotas Seniores e das Cotas Mezanino, se houver, com exceção dos casos em que a amortização não gere qualquer comprometimento do Índice de Subordinação, se houver.

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

A Classe deverá distribuir a seus Cotistas, conforme a Ordem de Alocação de Recursos prevista, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da Gestora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 5º (quinto) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto, ou terá a destinação que lhe der a Assembleia de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação da Gestora, observadas as demais previsões do Anexo.

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

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

16.5. TAXAS DO FUNDO

Taxa de Administração e Custódia

A Taxa de Administração da Classe, a ser paga à Administradora pelos serviços prestados à Classe, corresponde ao percentual de 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano calculado sobre o valor total do patrimônio líquido da Classe. A Taxa de Administração deverá ser paga à Administradora, mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, devendo ser calculada de forma linear e provisionada todo Dia Útil, à base 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos).

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

Taxa de Gestão

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

Taxa de Performance, Ingresso e/ou Saída e Consultoria

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

Custos Vinculados à Distribuição

Nos termos do Artigo 16 do Anexo da Classe, o Fundo irá arcar com até a totalidade dos custos vinculados à distribuição das Cotas Seniores A objeto da Primeira Emissão Sênior A, entendidos tais valores como líquidos de impostos, devendo ser acrescidos dos tributos incidentes sobre os prestadores de serviços envolvidos na oferta, o que corresponderá à Taxa de Distribuição de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), devida ao Coordenador Líder, somada ao valor dos gastos da distribuição primária das Cotas, incluindo, mas não se limitando a, (i) Taxa de Estruturação de até 6% (seis inteiros por cento) sobre o valor da oferta, devida à Gestora; (ii) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta da Classe; (iii) taxa de registro da oferta da Classe na CVM, se houver; (iv) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, se houver; (v) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da respectiva oferta das cotas da Classe, se houver; (vi) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso; (vii) custos relacionados à apresentação a potenciais Investidores (*roadshow*), se houver; e (viii) outros custos relacionados à respectiva oferta de cotas da Classe.

16.6. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

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

Caso sejam divulgadas a terceiros informações referentes à composição da Carteira, a mesma informação deve ser colocada à disposição dos Cotistas na mesma periodicidade, ressalvadas as hipóteses de divulgação de informações aos prestadores de serviços, necessárias para a execução de suas atividades, bem como aos órgãos reguladores, entidades autorreguladoras e entidades de classe, quanto aos seus associados, no atendimento a solicitações legais, regulamentares e estatutárias por eles formuladas.

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

16.7. BREVE PERFIL DOS PARTICIPANTES DA OFERTA

Breve histórico da Administradora

O Fundo é administrado pela **ID SERVIÇOS FINANCEIROS CTVM S.A.**, instituição financeira com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.726, 19º andar, conjunto nº 194, Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 16.695.922/0001-09, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 18.897 de 07 de julho de 2021. Em 2012, o Grupo BR Partners constituiu a Corretora recebendo naquela ocasião, autorização do Banco Central do Brasil para atuar no mercado de valores mobiliários. Em 2018, o Grupo BR Partners vendeu o controle acionário da Corretora à outra controladora sendo esta a Bekoach S.A., controlada por investidores e executivos especificamente do Mercado Financeiro. Em 2020, O Banco Central aprova a transferência de controle acionário e a alteração de denominação para ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., quando também iniciou-se as atividades de

prestações de serviços ao mercado, assim, e, por fim, até o presente momento, a ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., vem prestando serviços de administração, custódia, controladoria e escrituração de fundos.

Breve histórico da Gestora e Coordenador Líder

A Patagônia Capital é uma gestora multiestratégia que opera em todas as classes de fundos, com forte viés para ativos de crédito estruturado, e sempre em busca da melhor alocação de investimento, atuando com transparência e total independência na gestão de ativos líquidos e ilíquidos, com visão de longo prazo e busca de retornos sustentáveis, consistentes e em linha com os objetivos, políticas e retornos esperados de cada um dos fundos sob sua gestão.

Desde antes da constituição da Patagônia Capital, há quase 9 anos, seus sócios fundadores já olhavam para gestão de fundos imobiliários, por meio de Fundos Exclusivos, atuando na época, como consultores especializados, bem como de patrimônios imobiliários que não fossem geridos por fundos, mas que tinham grande potencial de negócios. Nesta época, assessoraram famílias e empresas para emissão de CRIs, permutas imobiliárias para loteamento e incorporação, compra e venda de áreas e imóveis, entre outras operações.

Nesta mesma época, pela empresa de consultoria Sower Partners Consultoria, desenvolveram e atuaram em mais de 100 projetos de consultoria em empresas de diversos segmentos e setores, com foco em serviços de M&A, Operações Estruturadas (Debêntures, CRI, CRA), Governança e Reestruturação.

Todo esse conhecimento e expertise, somado às famílias que, inicialmente, acreditaram e confiaram parte ou a totalidade do seu patrimônio imobiliário aos empreendedores, foram a base e sustentação para a constituição da Patagônia Capital.

Esta, nasceu como MFO (*Multi Family Office*), mas rapidamente, graças a um time qualificado, engajado e com vontade de fazer acontecer, estruturou e fortaleceu o braço da Asset com fundos proprietários focados, principalmente, em crédito privado e no mercado imobiliário. Atualmente a gestora conta com 44 fundos sob gestão, um AUM de, aproximadamente, R\$ 2,5 bilhões e um time de 25 pessoas.

16.8. ATRIBUIÇÕES DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

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

As obrigações da Administradora, na sua respectiva esfera de atuação, estão descritas na Resolução CVM nº 175, especialmente os Artigos 82, 83, 104 e 106, bem como no Capítulo VI do Anexo Normativo III. Incluem-se, portanto, entre as obrigações da Administradora, dentre outras previstas na regulamentação, conforme aplicável:

- (a) Prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou, indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:
 - i. departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
 - ii. custódia de ativos financeiros;
- (b) Contratar, facultativamente, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, observado, conforme permissão da regulamentação, as dispensas e possibilidade de acumulação de funções, os seguintes serviços:
 - i. Distribuição primária de cotas;
 - ii. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de

análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;

- iii. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe de cotas, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
 - iv. Formador de mercado para as cotas;
- (c) Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe de Cotas;
 - (d) Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe de Cotas;
 - (e) Abrir e movimentar contas bancárias;
 - (f) Representar a Classe de Cotas em juízo e fora dele;
 - (g) Solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado;
 - (h) Deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e as condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do Art. 48 da parte geral da Resolução CVM nº 175;
 - (i) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe de Cotas, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento;
 - (j) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
 - i. não integram o ativo da Administradora;
 - ii. não respondem, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação da Administradora;
 - iii. não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - iv. não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
 - v. não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
 - vi. não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
 - (k) Diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: **(i)** a documentação relativa aos Imóveis e às operações do Fundo; e **(ii)** os relatórios dos Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III, quando for o caso;
 - (l) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
 - (m) Custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pela Classe;
 - (n) Fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe;
 - (o) Diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

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

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

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

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

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

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

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

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

- (a) Conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (b) Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe de Cotas; exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;
- (c) Aplicar no exterior recursos captados no País;
- (d) Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, nos termos do Artigo 31 do Anexo Normativo III, realizar operações da Classe de Cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - I. a Classe de Cotas e a Administradora, Gestora ou o Consultor Especializado, se houver;
 - II. a Classe de Cotas e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe de Cotas;
 - III. a Classe de Cotas e o Representante dos Cotistas; e
 - IV. a Classe de cotas e o empreendedor;
- (e) Constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio da Classe de Cotas, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;
- (f) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III;
- (g) Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (h) Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

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

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

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

particular de cada prestador de serviços, cada qual em sua esfera de atuação, nos termos da regulamentação aplicável. Adicionalmente, cumpre destacar que a responsabilidade dos prestadores de serviços do Fundo é de meio, ou seja, não há responsabilidade pelo não atingimento de parâmetros de rentabilidade ou qualquer outro referencial previsto neste Regulamento, Anexo e demais documentos do Fundo, da Classe e de suas respectivas ofertas, sendo a obrigação dos prestadores de serviços atuar com probidade e empregando os melhores esforços em suas atividades. Não há, assim, qualquer garantia e/ou promessa de garantia pela Administradora e/ou pela Gestora sobre qualquer rentabilidade e/ou projeção do Fundo e/o da Classe.

16.9. TRIBUTAÇÃO

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo, a Classe e seus Cotistas. As Informações abaixo foram elaboradas com base na legislação brasileira em vigor na data de publicação do Regulamento e deste Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas e ao Fundo. Os Cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados na Classe.

Tributação aplicável à Classe

Imposto de Renda

Como regra geral, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira da Classe em aplicações financeiras de renda fixa ou variável se sujeitam à incidência do imposto sobre a renda retido na fonte de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto sobre a renda retido na fonte, de acordo com as alterações promovidas pela Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993. Na Solução de Consulta - Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital auferidos em operações de renda variável. Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda na forma do disposto na Lei 8.668.

O imposto sobre a renda pago pela carteira da Classe poderá ser compensado com o imposto sobre a renda retido na fonte, pela Classe, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto sobre a Renda das Pessoa Jurídicas - IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pela Classe estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

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

Tributação aplicável aos Cotistas

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser a Classe um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das Cotas; (ii) na alienação de Cotas a terceiros; e (iii) no resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada da Classe.

Cumprе ressaltar que são isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pela Classe ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pela Classe ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, ou, ainda, no caso de um conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, conforme definido na legislação aplicável, desde que estes não representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe, ou cujas Cotas não lhes atribua direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, e a Classe receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pela Classe, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Não há incidência de imposto sobre a renda retido na fonte na hipótese de alienação de Cotas a terceiro para qualquer beneficiário (pessoa física ou jurídica), devendo o cotista apurar o imposto, observando as regras tributação incidente sobre eventual de ganho de capital.

O imposto sobre a renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). No caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) multiplicados pelo número de meses do respectivo período de apuração; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo Fundo não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado ("Decreto 6.306"), mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento), nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306. A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior.

Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

Investidores Residentes no Exterior

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos nos termos da Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do art. 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do imposto sobre a renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015.

No entanto, estarão isentos do imposto sobre a renda os rendimentos distribuídos pela Classe ao Cotista pessoa física, inclusive se residentes em jurisdição com tributação favorecida, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pela Classe ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, ou, ainda, no caso de um conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, conforme definido na legislação aplicável, desde que estes não representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe, ou cujas Cotas não lhes atribua direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, e a Classe receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas.

Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência previstos na Instrução Normativa RFB 1.530, de 19 de dezembro de 2014), assim como o país ou dependência com tributação favorecida cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da RFB nº 1037, de 04 de junho de 2010.

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 (“Lei 11.727”) acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, conforme aplicável); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, conforme aplicável) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei 11.727.

Outras considerações

Caso os recursos da Classe sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos parágrafos 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas desta Classe no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

A ADMINISTRADORA E A GESTORA NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO, À CLASSE OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.



ANEXOS

ANEXO I - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

ANEXO II - INSTRUMENTO DE APROVAÇÃO DA OFERTA E REGULAMENTO DO FUNDO

ANEXO III - ESTUDO DE VIABILIDADE

ANEXO IV - INFORME ANUAL DO FUNDO - SUPLEMENTO K DA RESOLUÇÃO CVM 175

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
REGULAMENTO DO
PAFIL PERMUTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF nº em constituição**

Por este Instrumento Particular de Termo de Constituição (“Termo de Constituição”) do **PAFIL PERMUTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”), a **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 16.695.922/0001-09, com sede na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1726, 19º andar conjunto 194, Vila Nova Conceição, São Paulo, Capital, (“Administradora”), a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 18.897, de 07 de julho de 2021 (“Administradora”), e **PATAGONIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Braz Olaia Acosta, nº 727, sala 409, Jardim California, CEP: 14026-040, inscrita no CNPJ/MF sob nº 39.526.263/0001-74, autorizada a prestar serviço de administração de carteiras de valores mobiliários pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 18.997, expedido em 16 de agosto de 2021 (“Gestora”), por seus representantes legais infra-assinados, vem pela presente, requerer, a constituição do Fundo:

- (i) o Regulamento do Fundo (“Anexo I”), ora devidamente aprovado;
- (ii) ficará como condição precedente, a obtenção do CNPJ perante a Receita Federal do Brasil;

Sendo assim, assina o presente Termo de Constituição em 1 (uma) via de igual teor.

DocuSigned by:

271E969F8DAF49F...

Assinado por:

45850443CB7A4BC...

Assinado por:

16A5E5A9C819400...





REGULAMENTO DO
PAFIL PERMUTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF nº *em constituição*





DEFINIÇÕES

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

<u>“Anexo da Classe”</u> :	São os Anexos da respectiva Classe Única deste Regulamento, dos quais constam as regras específicas aplicáveis à cada Classe e respectivas Subclasses, se houver e conforme aplicável;
<u>“Administradora”</u> :	ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.726, Conjunto 194, 19º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.695.922/0001-09, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 18.897, de 07 de julho de 2021;
<u>“Assembleia de Cotistas”</u> :	Assembleia de Cotistas do Fundo;
<u>“Ativos”</u> :	São todos os ativos da Carteira, considerando-se, para tanto, os Ativos Imobiliários, os fundos investidos, os Ativos Líquidos e os Outros Ativos;
<u>“Ativos Imobiliários”</u> :	Os ativos assim mencionados no Anexo;
<u>“Ativos Líquidos”</u> :	São os ativos para gestão de liquidez que podem ser comprados pela Gestora, ouvido o Consultor Especializado;
<u>“Auditoria Independente”</u> :	Empresa de auditoria independente devidamente contratada pela Administradora;
<u>“Boletim de Subscrição”</u> :	O Boletim de Subscrição assinado por cada investidor para aquisição das Cotas emitidas pela Classe;
<u>“B3 – CETIP”</u> :	A B3 – Segmento CETIP UTVM;
<u>“Carteira”</u> :	A carteira de investimentos, formada por todos os Ativos da Classe;





<u>“CDI”</u> :	Certificado de Depósitos Interbancário;
<u>“Chamada(s) de Capital”</u> :	Chamadas de capital para aporte de recursos mediante integralização de Cotas, nos termos deste Regulamento e seu Anexo;
<u>“Código ANBIMA”</u> :	O Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, incluindo, quando aplicável, as Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros;
<u>“Cotas”</u> :	São todas as cotas de emissão e representativas do Patrimônio Líquido da Classe;
<u>“Cotas Júniores”</u> :	São as Cotas de subclasse júniores, as quais se subordinam às Cotas Seniores e Mezanino;
<u>“Cotas Mezanino”</u> :	São as Cotas de subclasse subordinada mezanino, as quais se subordinam às Cotas Seniores;
<u>“Cotas Seniores”</u> :	São as Cotas de subclasse sênior, as quais não se subordinam perante as demais subclasses;
<u>“Cotista(s)”</u> :	Os titulares de Cotas, os quais somente poderão ser investidores qualificados, nos termos da regulamentação da CVM;
<u>“Custodiante”</u> :	ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada;
<u>“CVM”</u> :	A Comissão de Valores Mobiliários;
<u>“Dia Útil”</u> :	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dias declarados como feriado nacional no Brasil ou na sede da Administradora. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos do Regulamento não sejam Dias Úteis, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;
<u>“Escrutador”</u> :	ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada;





“Excesso de Cobertura”:

Situação na qual o valor das Cotas Subordinadas, seja Mezanino ou Júnior, supera o valor de subordinação requerido no Regulamento e no Anexo (Índice de Subordinação Mínimo);

“Fatores de Risco”:

Fatores de risco a serem observados pelos investidores quando da decisão de realização de investimento no Fundo e na Classe, conforme dispostos neste Regulamento e no seu Anexo;

“Fundo”:

É o PAFIL PERMUTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA;

“Gestora”:

PATAGONIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Braz Olaia Acosta, nº 727, sala 409, Jardim California, CEP: 14026-040, inscrita no CNPJ/MF sob nº 39.526.263/0001-74, autorizada a prestar serviço de administração de carteiras de valores mobiliários pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 18.997, expedido em 16 de agosto de 2021, observado o disposto no parágrafo único do Art. 5º deste Regulamento;

“IGP-M”:

Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que venha a substituí-lo;

“Índice de Subordinação”:

Em conjunto ou isoladamente, o Índice de Subordinação Júnior, o Índice de Subordinação Mezanino e o Índice de Subordinação Subordinadas, conforme aplicável;

“Imóveis”:

Bens imóveis localizados em território nacional, preferencialmente terrenos, loteamentos ou lotes, ou direitos a eles relativos, podendo estes serem adquiridos para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção e/ou à incorporação imobiliária, ou imóveis prontos, ou em projetos e/ou em fase de construção, mas não necessariamente;





“Justa Causa”:

Será: **(i)** uma decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente reconhecendo fraude por parte da Gestora no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos deste Regulamento; **(ii)** qualquer decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente contra a Gestora apontando a prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro, financiamento ao terrorismo e/ou financiamento à proliferação de armas de destruição em massa; **(iii)** decisão, seja: (a) judicial irrecorrível, conforme aplicável, ou (b) administrativa final e irrecorrível, inclusive decisão emitida pelo Colegiado da CVM e confirmada no Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional (CRSFN), ou (c) decisão final arbitral contra a Gestora relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar e/ou ter autorização para atuar nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo; **(iv)** impedimento da Gestora de exercer atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro que não seja sanado no prazo de 60 dias; **(v)** requerimento de falência pela própria Gestora; ou **(vi)** decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Gestora;

“Outros Ativos”:

Os outros ativos mencionados no Anexo;

“Patrimônio Líquido”:

Soma algébrica de disponível da Classe com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as suas exigibilidades;

“Plano de Liquidação”:

Plano a ser elaborado para fins de liquidação da Classe;

“Prazo de Duração”:

Tem o significado do Artigo 3º deste Regulamento;

“Regulamento”:

O presente regulamento do Fundo e seus Anexos, conforme aplicável;

“Resolução CVM 30”:

Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;

“Resolução CVM nº 160”:

Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;





- “Resolução CVM nº 175”:

Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada;
- “Taxa de Administração”:

Taxa devida à Administradora, conforme prevista neste Regulamento e seu Anexo; e
- “Taxa de Gestão”:

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





REGULAMENTO DO

PAFIL PERMUTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA CNPJ/MF nº *em constituição*

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

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

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

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

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

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

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





CAPÍTULO II. PRAZO DE DURAÇÃO

Artigo 03. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, podendo, assim, ser liquidado mediante deliberação da Assembleia de Cotistas, nos termos previstos neste Regulamento.

CAPÍTULO III. ADMINISTRADORA E GESTORA

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

Artigo 05. O Fundo é gerido pela **PATAGONIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Braz Olaia Acosta, nº 727, sala 409, Jardim California, CEP: 14026-040, inscrita no CNPJ/MF sob nº 39.526.263/0001-74, autorizada a prestar serviço de administração de carteiras de valores mobiliários pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 18.997, expedido em 16 de agosto de 2021.

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

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

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

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

(a) Prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou, indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:



- i. departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
 - ii. custódia de ativos financeiros;
- (b)** Contratar, facultativamente, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, observado, conforme permissão da regulamentação, as dispensas e possibilidade de acumulação de funções, os seguintes serviços:
 - i. Distribuição primária de cotas;
 - ii. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;
 - iii. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe de cotas, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
 - iv. Formador de mercado para as cotas;
- (c)** Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe de Cotas;
- (d)** Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe de Cotas;
- (e)** Abrir e movimentar contas bancárias;
- (f)** Representar a Classe de Cotas em juízo e fora dele;
- (g)** Solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado;
- (h)** Deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e as condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do Art. 48 da parte geral da Resolução CVM nº 175;
- (i)** Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe de Cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- (j)** Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições

determinadas pelo Art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:

- i. não integram o ativo da Administradora;
- ii. não respondem, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação da Administradora;
- iii. não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- iv. não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
- v. não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
- vi. não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

(k) Diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: **(i)** a documentação relativa aos Imóveis e às operações do Fundo; e **(ii)** os relatórios dos Representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III, quando for o caso;

(l) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;

(m) Custear as despesas de propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pela Classe;

(n) Fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe;

(o) Diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

- i. O registro de Cotistas;
- ii. O livro de atas das Assembleias de Cotistas;
- iii. O livro ou lista de presença de Cotistas;
- iv. Os pareceres do auditor independente; e
- v. Os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo e da Classe;

(p) Pagar a multa cominatória, às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- i. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe de Cotas, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, Consultor Especializado ou de pessoas a eles ligadas;
- ii. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de



superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe de Cotas tendo como contraparte a Administradora, Gestora, Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas;

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

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

Artigo 09.

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

Artigo 10.

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

Artigo 11.

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

Artigo 12.

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

- (a) Conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (b) Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe de Cotas;
- (c) Aplicar no exterior recursos captados no País;
- (d) Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, nos termos do Artigo 31 do Anexo Normativo III, realizar operações da Classe de Cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - I. a Classe de Cotas e a Administradora, Gestora ou o Consultor Especializado;
 - II. a Classe de Cotas e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe de Cotas;
 - III. a Classe de Cotas e o Representante dos Cotistas; e
 - IV. a Classe de cotas e o empreendedor.
- (e) Constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio da Classe de Cotas;
- (f) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III;
- (g) Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (h) Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

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

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

Artigo 13.

Nos termos do Artigo 1.368-D do Código Civil, destaca-se que a responsabilidade dos prestadores de serviços do Fundo, perante o condomínio e entre si, estará limitada ao cumprimento dos deveres particulares de cada um,



sem solidariedade. Neste sentido, as obrigações deverão sempre ser analisadas sob o prisma do centro de responsabilidade particular de cada prestador de serviços, cada qual em sua esfera de atuação, nos termos da regulamentação aplicável.

Artigo 14.

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

CAPÍTULO V. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Artigo 15.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Parágrafo 1º No caso de renúncia, a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis,

nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de Cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

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

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

Artigo 21.

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

Parágrafo 1º No caso de descredenciamento de Prestador de Serviço Essencial, a Superintendência da CVM competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de Cotistas de que trata este artigo.

Parágrafo 2º Caso o Prestador de Serviço Essencial que foi descredenciado não seja substituído pela Assembleia de Cotistas, o Fundo deverá ser liquidado, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento, devendo a Gestora permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e a Administradora até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

Artigo 22.

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

Artigo 23.

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

CAPÍTULO VII. CUSTÓDIA



Artigo 24.

A **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, é a responsável pela prestação dos serviços de custódia, controladoria e escrituração de Ativos da Classe (“Custodiante”).

CAPÍTULO VIII. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Artigo 25.

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

Artigo 26.

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

Artigo 27.

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

CAPÍTULO IX EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA

Artigo 28.

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

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

Artigo 29.

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



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

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

Parágrafo 3º As Cotas serão distribuídas pela Administradora.

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

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

Artigo 30.

Desde que respeitado o público alvo estabelecido neste Regulamento e no Anexo e observadas as condições descritas neste Regulamento, no Anexo e na legislação e regulamentação aplicável, as Cotas poderão ser objeto de transferências através de negociações privadas mediante termo de cessão e transferência assinado pelo cedente e pelo cessionário, sendo que as Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem integralizadas, observada execuções regulamentares.

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

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

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



em vigor e efetivo registro como Cotista da Classe do Fundo.

Artigo 31.

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

Artigo 32.

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

Artigo 33.

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

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

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

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



(c) Tomar medidas judiciais cabíveis para recuperar o valor devido.

Parágrafo 3º Adicionalmente ao acima, é permitido que a Gestora contraia empréstimos em nome da Classe para fazer frente ao inadimplemento de Cotistas que deixem de integralizar as Cotas que subscreveram, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromisso de investimento previamente assumido pela Classe ou para garantir a continuidade de suas operações.

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

Artigo 34.

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

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

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

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

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

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



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

CAPÍTULO X. AMORTIZAÇÃO E RESGATE FINAL

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

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

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

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

CAPÍTULO XI. ASSEMBLEIA DE COTISTAS

Artigo 37. Compete privativamente à Assembleia de Cotistas:

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



- (f) Deliberar sobre a alteração do Regulamento, ressalvadas as exceções regulamentares;
- (g) Deliberar sobre o Plano de Resolução de Patrimônio Líquido Negativo;
- (h) Deliberar sobre o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas;
- (i) Deliberar sobre o Prazo de Duração do Fundo e/ou da Classe;
- (j) Salvo quando diversamente previsto neste Regulamento e no Anexo, deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (k) Deliberar sobre a apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- (l) Deliberar sobre a eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como a fixação de sua remuneração, se houver, e a aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (m) Deliberar sobre a aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do Artigo 27, do Artigo 31 e do inciso IV do Artigo 32, todos do Anexo Normativo III;
- (n) Deliberar sobre a alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão; e
- (o) Deliberar sobre a substituição do Consultor Especializado.

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

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

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

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

Parágrafo 2º A Assembleia de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas

pode dispensar o prazo estabelecido no parágrafo 1º acima.

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

Artigo 40.

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

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

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

Parágrafo 2º Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia de Cotistas, que passa a ser ordinária e extraordinária.

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

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

Parágrafo 5º A convocação da Assembleia de Cotistas deve:

- (a) Enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matéria que dependa de deliberação da Assembleia de Cotistas;
- (b) Constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a

Assembleia de Cotistas, sem prejuízo da possibilidade de a Assembleia de Cotistas ser parcial ou exclusivamente eletrônica;

- (c) Indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas; e
- (d) Quando a participação do Cotista se der por meio de sistema eletrônico, a convocação conterá as informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a Assembleia de Cotistas será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 41.

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

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

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

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

Parágrafo 4º Somente podem votar nas Assembleias de Cotistas os Cotistas

inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

Parágrafo 5º No caso de representação do Cotista por procuração, deverá o procurador possuir mandato com poderes específicos para a representação do Cotista em Assembleia de Cotistas, devendo entregar um exemplar do instrumento do mandato à mesa, para sua utilização e arquivamento pela Administradora.

Parágrafo 6º Não podem votar nas Assembleias de Cotistas:

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

Parágrafo 7º Não se aplica a vedação acima disposta nos seguintes casos:

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

Parágrafo 8º É dever do Cotista, previamente ao início das deliberações em sede de Assembleia de Cotistas, declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

Artigo 42.

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

Parágrafo Único Adicionalmente ao acima, nos casos em que seja realizada a consulta formal aos Cotistas, sem a necessidade de reunião de Cotistas, formalizada em carta, telegrama, correio eletrônico (*e-mail*) dirigido pela



Administradora a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no Boletim de Subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à Administradora, cuja resposta deverá ser enviada em prazo a ser estipulado na consulta formal, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos neste Regulamento. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, nos termos da regulamentação aplicável, deste Regulamento e das orientações da CVM.

Artigo 43. O resumo das decisões da Assembleia de Cotistas deve ser disponibilizado aos Cotistas da respectiva Classe de Cotas no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de realização da Assembleia de Cotistas.

Artigo 44. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer:

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

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

CAPÍTULO XII. EVENTOS DE AVALIAÇÃO E EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA

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

CAPÍTULO XIII. ENCARGOS DO FUNDO



Artigo 46.

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

- (a) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (b) Despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 175 e seus Anexos Normativos;
- (c) Despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (d) Honorários e despesas do auditor independente;
- (e) Emolumentos e comissões pagas sobre as operações do Fundo;
- (f) Despesas com a manutenção de Ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (g) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas feitas em defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (h) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da Carteira, assim como a parcela de prejuízos da Carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (i) Despesas relacionadas ao exercício do direito de voto de Ativos da Classe;
- (j) Despesas com a realização de Assembleias de Cotistas, sendo considerado, inclusive, o valor por hora da Administradora;
- (k) Despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação;
- (l) Despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da Carteira;
- (m) Despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da Carteira de Ativos, caso aplicável;
- (n) No caso de classe fechada, se for o caso, as despesas inerentes à: **(i)** distribuição primária de cotas; e **(ii)** admissão das cotas à negociação em mercado organizado;
- (o) *Royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a Administradora e a instituição que detém os direitos sobre o índice;
- (p) Montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, performance ou Gestão,

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

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

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

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

CAPÍTULO XIV. DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO

**Artigo 48.**

O exercício social do Fundo e da Classe tem duração de 1 (um) ano-calendário, encerrando-se sempre em 30 de junho, quando devem ser levantadas as demonstrações contábeis do Fundo e, se houver, de suas Classes de Cotas, todas relativas ao mesmo período findo.

Artigo 49.

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

Artigo 50.

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

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

CAPÍTULO XV. INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS, INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E ARMAZENAMENTO

Artigo 51.

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

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

Parágrafo 2º Caso sejam divulgadas a terceiros informações referentes à composição da Carteira, a mesma informação deve ser colocada à disposição dos Cotistas na mesma periodicidade, ressalvadas as hipóteses de divulgação de informações aos prestadores de serviços, necessárias para a execução de suas atividades, bem como aos órgãos reguladores, entidades autorreguladoras e entidades de classe, quanto aos seus associados, no atendimento a solicitações legais, regulamentares e estatutárias por eles formuladas.

Artigo 52.

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



entidade administradora de mercado organizado no qual as Cotas estejam admitidas à negociação.

Artigo 53.

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

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

CAPÍTULO XVI. FATO RELEVANTE

Artigo 54.

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

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

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



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

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

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

CAPÍTULO XVII. FATORES DE RISCO

Artigo 55. O investidor, antes de adquirir Cotas, deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se pelo seu investimento no Fundo. Neste sentido, ressalta-se que não obstante o emprego pela Administradora e pela Gestora de plena diligência e da boa prática de administração e gestão do Fundo, da estrita observância da política de investimento definida neste Regulamento, das regras legais e regulamentares aplicáveis à sua administração e gestão, o Fundo estará sujeito aos riscos inerentes aos bens e direitos integrantes de sua Carteira, além dos fatores de risco identificados abaixo.

(a) Riscos de Mercado

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

(b) Risco de Liquidez

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

(c) Risco de Concentração

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

(d) Risco de Alocação

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

(e) Risco de Crédito



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

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

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

CAPÍTULO XVIII. TRANSFORMAÇÃO, INCORPORAÇÃO, FUSÃO E CISÃO

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

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

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



operação.

CAPÍTULO XIX. DISPOSIÇÕES GERAIS E REGRAS DE SOLUÇÕES DE CONTROVÉRSIAS

Artigo 58. As informações ou documentos para os quais a Resolução CVM nº 175 ou este Regulamento e seu Anexo exijam “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização”, poderão ser enviadas ou disponibilizadas por meio eletrônico aos Cotistas e demais destinatários que sejam necessários.

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

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

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

Artigo 59. Caso o Cotista não tenha comunicado a Administradora a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, a Administradora ficará, nos termos da regulamentação aplicável, exonerada do dever de envio das informações e comunicações, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado.

Parágrafo Único A Administradora preservará a correspondência devolvida ou seu registro eletrônico enquanto o Cotista não efetuar o resgate ou amortização total de suas Cotas, sem prejuízo das demais disposições deste Regulamento.

Artigo 60. A parte geral deste Regulamento, bem como seu Anexo e respectivos Suplementos, se houver, são partes integrantes de um mesmo documento, devendo, assim, serem interpretados conjuntamente.

Parágrafo Único Em caso de conflito entre as disposições da parte geral do Regulamento e dos Anexos ou dos Suplementos, se houver, deverá prevalecer as regras da parte geral do Regulamento. No entanto, em caso de conflito entre





os Anexos e os Suplementos, se houver, prevalecerá as disposições do Anexo.

Artigo 61. Este Regulamento será regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

Artigo 62. Em caso de qualquer controvérsia das regras presentes neste Regulamento, no Anexo, no Suplemento, se houver, e/ou em quaisquer outros documentos do Fundo e/ou de sua Classe, fica eleito, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, o foro da Comarca de São Paulo do Estado de São Paulo.





ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICADO

PAFIL PERMUTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF nº *em constituição*

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

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

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

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

CAPÍTULO II. PÚBLICO-ALVO DA CLASSE ÚNICA

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

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

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

CAPÍTULO III. PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE

Artigo 04. Esta Classe goza de Prazo de Duração indeterminado, apenas sendo liquidada,





portanto, por força dos eventos de liquidação dispostos neste Anexo.

CAPÍTULO IV. PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DA CLASSE ÚNICA

- Artigo 05.** A Classe possui 2 (dois) prestadores de serviços essenciais, a saber: **(a)** a Administradora; e **(b)** a Gestora da Classe, devidamente identificadas nos artigos abaixo. Além dos Prestadores de Serviços Essenciais, a Classe poderá contar com outros prestadores de serviços, conforme disposto na parte geral do Regulamento e neste Capítulo.
- Artigo 06.** A Classe é administrada pela **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada.
- Artigo 07.** A Classe é gerida pela **PATAGONIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Braz Olaia Acosta, nº 727, sala 409, Jardim California, CEP: 14026-040, inscrita no CNPJ/MF sob nº 39.526.263/0001-74, autorizada a prestar serviço de administração de carteiras de valores mobiliários pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 18.997, expedido em 16 de agosto de 2021, acima qualificada.
- Artigo 08.** Adicionalmente aos Prestadores de Serviços Essenciais, a **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, também prestará as atividades de controladoria, escrituração e custódia.
- Artigo 09.** A Administradora disponibiliza aos seus Cotistas a relação completa de todos os prestadores de serviços da Classe na sua página da rede mundial de computadores (www.idsf.com.br).
- Artigo 10.** Nos termos do Artigo 1.368-D do Código Civil, destaca-se que a responsabilidade dos prestadores de serviços da Classe, perante o condomínio e entre si, estará limitada ao cumprimento dos deveres particulares de cada um, sem solidariedade. Neste sentido, as obrigações deverão sempre ser analisadas sob o prisma do centro de responsabilidade particular de cada prestador de serviços, cada qual em sua esfera de atuação, nos termos da regulamentação aplicável.
- Artigo 11.** Adicionalmente ao disposto acima, cumpre destacar que a responsabilidade dos prestadores de serviços da Classe é de meio, ou seja, não há responsabilidade pelo não atingimento de parâmetros de rentabilidade ou qualquer outro referencial previsto neste Anexo, na parte geral do Regulamento e demais documentos do Fundo, da Classe e de suas respectivas ofertas, sendo a





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

CAPÍTULO V. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

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

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

Artigo 13. A Taxa de Gestão da Classe, a ser paga à Gestora pelos serviços prestados à Classe, corresponde ao percentual de 1,50% a.a. (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano calculado sobre o valor total do patrimônio líquido da Classe.

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

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

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

Artigo 16. Quando da realização de novas emissões de Cotas, os investidores que adquirirem Cotas da respectiva emissão poderão ter de arcar com até a totalidade dos custos vinculados à distribuição das Cotas objeto de tais emissões, por meio da cobrança de taxa de distribuição, sendo que a cobrança de tal taxa será aprovada e definida no mesmo ato que aprovar as novas emissões. Será entendida como taxa de distribuição a taxa incidente sobre as Cotas objeto de ofertas da Classe, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas, correspondente ao quociente entre: **(a)** o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas, que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas e que pode incluir, entre outros, (i) comissão de



coordenação; (ii) comissão de distribuição; (iii) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta da Classe; (iv) taxa de registro da oferta da Classe na CVM, se houver; (v) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, se houver; (vi) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da respectiva oferta das cotas da Classe, se houver; (vii) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente; (viii) outros custos relacionados à respectiva oferta de cotas da Classe; e **(b)** o montante a ser definido considerando as condições de volume de cada nova emissão das cotas (“Taxa de Distribuição”).

Artigo 17. O Consultor Especializado receberá por seus serviços uma taxa de consultoria correspondente ao valor mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), corrigido anualmente a contar do início do Fundo, reajustado pelo IPCA, a ser paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação dos serviços (“Taxa de Consultoria”).

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

CAPÍTULO VI. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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

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

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

- (a)** Imóveis e quaisquer direitos reais sobre os Imóveis;
- (b)** Ações ou cotas de sociedades que tenham por objeto o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral e cujo propósito se enquadre entre

as atividades permitidas aos FII's ("SPEs Imobiliárias");

- (c) Aquisição de cotas de outros fundos de investimento imobiliários (FII) e cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e
- (d) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84/2022 ("CEPAC").

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

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

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

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

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

Parágrafo 6º Caso a Classe venha a investir preponderantemente em valores

mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 175, considerando as exceções aplicáveis ao público-alvo da Classe.

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

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

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

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

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

- I. Realizar melhorias e investimentos nos Imóveis investidos;
- II. Decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos a serem celebrados com os locatários, prestadores de serviço, bem como outros responsáveis pelos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio da Classe;
- III. Adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, empreendimentos imobiliários para o patrimônio da Classe;
- IV. Observada a legislação vigente, alugar ou alienar os ativos imobiliários



integrantes do seu patrimônio para os Cotistas ou, ainda, a pessoas das quais a Classe venha a adquirir Imóveis ou direitos sobre Imóveis, desde que o faça com observância deste Regulamento e das condições de mercado.

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

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

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

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

Artigo 21.

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

- (a) Certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), desde que tenham sido objeto de oferta pública na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (b) Letras hipotecárias (“LH”);
- (c) Letras de crédito imobiliário (“LCI”);
- (d) Letras imobiliárias garantidas (“LIG”);



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

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

Artigo 22. A Classe poderá ter alta concentração na aquisição de Ativos para a sua Carteira, podendo, inclusive, ser de um único emissor e um único Ativo Imobiliário.

Artigo 23. A Gestora poderá avaliar oportunidades de investimento que interessem para a Classe e, simultaneamente, a outras classes ou fundos de investimento sob sua gestão, ouvido, contudo, o Consultor Especializado. Nessa hipótese, caberá à Gestora definir, ouvido o Consultor Especializado, a alocação dessas oportunidades e a proporção do investimento a ser feito por cada interessado, sem prejuízo de sua discricionariedade. Para esse fim, a Gestora pode considerar, entre outros fatores: **(i)** a política de investimento de cada Classe e/ou do Fundo e das demais classes e/ou dos demais fundos de investimento sob sua gestão; **(ii)** a composição das respectivas carteiras; **(iii)** a liquidez do Fundo, da Classe e das das classes e demais fundos de investimento no momento do investimento; **(iv)** os efeitos do investimento sobre o perfil de risco do Fundo, da Classe, das demais classes e demais fundos de investimento; e **(v)** a relação risco e retorno do investimento.

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

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

CAPÍTULO VII. EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO

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

Parágrafo 1º O Fundo poderá ter subclasses: **(i)** seniores (“Subclasse Seniores”); **(ii)** subordinadas mezanino (“Subclasse Mezanino”); e **(iii)** subordinada júnior (“Subclasse Júnior”).

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

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

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

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

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

- (a)** Prioridade de amortização e/ou resgate em relação às Cotas Subordinadas Mezanino e Cotas Subordinadas, observado o disposto no Regulamento, neste Anexo e no Suplemento;
- (b)** Valor unitário calculado todo dia útil, para efeito de definição de seu valor

de integralização, amortização ou resgate, observados os critérios definidos no Regulamento, neste Anexo e no Suplemento; e

- (c) Direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que a cada Cota Senior corresponderá a 1 (um) voto.

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

Artigo 29.

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

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

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

Artigo 30.

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

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

Artigo 31.

O valor unitário da Cota está expresso no respectivo Suplemento, sendo que as



demais características das Cotas se encontram descritas neste Anexo e/ou nos respectivos Suplementos, conforme o caso.

Artigo 32.

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

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

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

Parágrafo 3º As Cotas serão admitidas para: **(i)** distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do Escriturador, conforme o caso; e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

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

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

Parágrafo 6º Os titulares das Cotas poderão negociá-las exclusivamente no mercado secundário, observados os prazos e as condições previstas no Regulamento e neste Anexo, em mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

Parágrafo 7º A Administradora, com vistas à constituição da Classe, aprovou a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe (“1ª Emissão”), no total de até 300 (trezentas) Cotas, no valor de R\$ 10.000 (dez mil reais) cada, perfazendo o montante inicial de até R\$ 3.000.000,00 (três milhões reais), em série única, observada a possibilidade de distribuição parcial, no montante a ser definido no ato de aprovação da oferta, ocasião em que as Cotas que não tiverem sido distribuídas até o final do prazo de distribuição serão canceladas pela Administradora, sem necessidade de aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas.





Artigo 33.

Desde que respeitado o público alvo estabelecido neste Anexo e no Regulamento e observadas as condições descritas neste Anexo, no Regulamento e na legislação e regulamentação aplicável, as Cotas poderão ser objeto de transferências através de negociações privadas mediante termo de cessão e transferência assinado pelo cedente e pelo cessionário, sendo que as Cotas somente poderão ser transferidas se estiverem integralizadas, observadas as exceções regulamentares. As Cotas, após subscritas e integralizadas, poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pela B3, sem prejuízo da possibilidade de negociação privada das Cotas.

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

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

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

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

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

Parágrafo 6º A cada emissão, poderá ser cobrado custo unitário de distribuição, incidente sobre as Cotas objeto da oferta, que deverá ser arcado pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto da oferta, a ser fixado a cada emissão de Cotas, e aprovado pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas, observado o disposto no Regulamento e neste Anexo a este respeito,



de forma a arcar com os custos de distribuição, incluindo: **(a)** comissões de coordenação e estruturação; **(b)** comissões de distribuição e colocação de Cotas; **(c)** honorários de advogados e prestadores de serviços externos, contratados para atuação no âmbito da oferta; **(d)** taxas aplicáveis para o registro da oferta de cotas na CVM; **(e)** taxas aplicáveis para a análise, registro e distribuição das Cotas na B3; **(f)** custos relacionados à publicidade das ofertas de Cotas, como gastos com a publicação de anúncios, apresentações a potenciais investidores, viagens e impressão de documentos, conforme o caso; **(g)** custos com registros em cartórios de registros de títulos e documentos competentes; e **(h)** outros custos relacionados às ofertas (“Custo Unitário de Distribuição”), o qual será arcado pelos subscritores das Cotas de cada respectiva subclasse no âmbito da subscrição primária das Cotas. Para todos os fins, a 1ª Emissão de cada subclasse não terá o Custo Unitário de Distribuição.

Parágrafo 7º A Administradora poderá, considerada a recomendação da Gestora, conforme orientações do Consultor Especializado, deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais) (“Capital Autorizado”).

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

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

idênticos aos das Cotas da respectiva Subclasse já existentes;

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

Artigo 34. Ao subscrever Cotas do Fundo, o Cotista deverá assinar: **(a)** Termo de Adesão e Ciência de Risco; e **(ii)** o respectivo Boletim de Subscrição, o qual, por sua vez, deverá regular as Chamadas de Capital, conforme aplicável, observados os termos deste Anexo e do Regulamento.

Artigo 35. Sem prejuízo do disposto acima, fica estabelecido que as Chamadas de Capital para pagamentos de eventuais indenizações devidas pela Classe e/ou pelo Fundo, conforme o caso, bem como para pagamentos de quaisquer encargos e até mesmo para recomposição de reservas estabelecidas no Regulamento e/ou neste Anexo poderão ser realizadas a qualquer tempo, observado o limite do valor subscrito.

Artigo 36. Ficará constituído em mora o Cotista que não realizar a integralização das Cotas nas condições previstas no Regulamento, neste Anexo, no Boletim de Subscrição e nos demais documentos do Fundo e da Classe, desde que tal inadimplência não seja sanada em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento de notificação sobre o referido inadimplemento enviada pela Administradora ao Cotista inadimplente.

Parágrafo 1º O Cotista declara conhecimento e concorda que quaisquer pagamentos devidos em decorrência das obrigações acordadas em conformidade com seu compromisso de subscrição e integralização e com o Regulamento e este Anexo são essenciais, e o inadimplemento de tais obrigações pelo Cotista causará danos à Classe, ao Fundo e seus prestadores

de serviços. Dessa forma, acorda-se que sobre o valor inadimplido incidirão juros moratórios equivalentes a 15% (quinze por cento) ao ano, *pro rata die*, contados a partir da data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme determinado nos documentos de subscrição.

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

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

Parágrafo 3º Adicionalmente ao acima, é permitido que a Gestora contraia empréstimos em nome da Classe para fazer frente ao inadimplemento de Cotistas que deixem de integralizar as Cotas que subscreveram, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromisso de investimento previamente assumido pela Classe ou para garantir a continuidade de suas operações.

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

Artigo 37.

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO VIII. ÍNDICE DE SUBORDINAÇÃO

Artigo 38. A estrutura de subordinação da Classe é apurada mediante a observância dos parâmetros de subordinação abaixo descritos, os quais deverão ser monitorados diariamente:

(a) Índice de Subordinação Mezanino: representado pela relação mínima a ser observada entre o valor das Cotas Subordinadas Mezanino e o Patrimônio Líquido da Classe, a qual deverá representar o percentual mínimo de 0,5% (cinco décimo por cento). Dessa forma, diariamente, a Classe deverá possuir, no mínimo, 0,5% (cinco décimo por cento) do seu Patrimônio Líquido representado por Cotas Subordinadas Mezanino.

(b) Índice de Subordinação Sênior: representado pela relação mínima a ser observada entre o valor das Cotas Sênior e o Patrimônio Líquido da Classe, a qual deverá representar o percentual mínimo de 20% (vinte por cento). Dessa forma, diariamente, a Classe deverá possuir, no mínimo, 20% (vinte por cento) do seu Patrimônio Líquido representado por Cotas Sênior.

Artigo 38. Desde a primeira data de emissão de Cotas Seniores até a última data de



resgate, a Administradora verificará, todo dia útil, se a Classe goza de Índice de Subordinação as regras abaixo e o respectivo nível.

Artigo 39.

No caso de desenquadramento dos Índices de Subordinação da Classe, a Administradora comunicará a Gestora, ao Consultor Especializado e aos Cotistas para que seja realizado o necessário reenquadramento. Caso o reenquadramento não ocorra no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, a Administradora convocará Assembleia de Cotistas para que seja deliberada as seguintes opções, na seguinte ordem de preferência:

- (a) Comprometimento pelos Cotistas com o aporte de novas Cotas para que os Índices de Subordinação sejam reestabelecidos, devendo ser realizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da Assembleia de Cotistas;
- (b) Amortização de Cotas Subordinadas, desde que não esteja em curso Evento de Liquidação, nos termos previstos neste Anexo;
- (c) Concessão de *waiver* pelos Cotistas acerca das regras de subordinação pelo prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da Assembleia de Cotistas;
- (d) Alteração do Regulamento e do Anexo para excluir as regras de subordinação, caso entendam que não seja mais pertinentes; ou
- (e) Liquidação antecipada do Fundo, observadas as regras dispostas no neste Anexo.

CAPÍTULO VIII. AMORTIZAÇÃO, RESGATE E POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO

Artigo 40.

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

Artigo 41.

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

Parágrafo 1º O resgate final e/ou a amortização de Cotas Mezanino e/ou das Cotas Juniores poderá ser realizado com a entrega em Ativos somente caso o Índice de Subordinação da Classe não seja comprometido e observado o parágrafo 2º abaixo.

Parágrafo 2º Não obstante o acima, destaca-se que o resgate final e/ou a amortização das Cotas Seniores e/ou das Cotas Mezanino poderá ser realizado com a entrega em Ativos, exclusivamente:





- (a) Por deliberação da Assembleia de Cotistas, nos termos do Art. 44, § 3º, inciso IV, da parte geral da Resolução CVM nº 175; ou
- (b) Por deliberação da Assembleia de Cotistas de que trata o Artigo 126, da parte geral da Resolução CVM nº 175.

Parágrafo 3º O Fundo poderá realizar amortizações programadas de qualquer série de Cotas Seniores, bem como de Cotas Mezanino a serem emitidas, de acordo com as condições estabelecidas nos respectivos Suplementos.

Parágrafo 4º Desde que o Patrimônio Líquido permita e a Classe tenha disponibilidades para tanto, a Assembleia de Cotistas poderá determinar alterações nas amortizações programadas, nas datas e valores a serem estipulados na referida Assembleia Geral.

Artigo 42. Não obstante as regras acima, destaca-se que no caso de desenquadramento do Índice de Subordinação da Classe, as Cotas Seniores e as Cotas Mezaninos poderão ser amortizadas compulsoriamente para que o Índice de Subordinação seja efetivamente reenquadrado.

Artigo 43. A amortização de Cotas Juniores somente será realizada após a amortização e/ou o resgate final das Cotas Seniores e das Cotas Mezanino, com exceção dos casos em que a amortização não gere qualquer comprometimento do Índice de Subordinação.

Parágrafo

Artigo 44. Para fins de melhor gestão de liquidez da Classe, a Gestora buscará manter sempre reservas para fins de amortização, conforme abaixo disposto.

Artigo 45. Os resultados serão distribuídos, em regra, aos Cotistas, no limite regulatório exigido, consideradas, ainda, as exceções regulamentares e de disposições da CVM acerca do assunto. Os demais recursos que não se enquadrem na regra de distribuição obrigatória, em regra, serão reinvestidos.

Parágrafo 1º A Classe Única deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da Gestora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 5º (quinto) Dia Útil dos meses de fevereiro e



agosto, ou terá a destinação que lhe der a Assembleia de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação da Gestora, observadas as demais previsões deste Anexo.

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

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

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

CAPÍTULO IX. ASSEMBLEIAS ESPECIAIS DE COTISTAS

Artigo 46. As Assembleia Especiais, considerando a estrutura do Fundo e desta Classe, sendo ela a única classe de investimento do Fundo, acontecerão, tão somente, por intermédio de Assembleia de Cotistas, nos termos da parte geral deste Regulamento.

CAPÍTULO X. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 47. A Assembleia de Cotistas poderá eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas (“Representante dos Cotistas”).

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

- I. 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

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

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

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

- I. Ser Cotista;
- II. Não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. Não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. Não estar em conflito de interesses com a Classe; e
- VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

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

Artigo 48.

Compete aos Representantes dos Cotistas, exclusivamente:

- I. Fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia de Cotistas, relativas à emissão de novas Cotas (exceto se aprovada nos termos da regulamentação), transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso;

- III. Denunciar à Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe, à Assembleia de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis à Classe;
- IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pela Classe;
- V. Examinar as demonstrações financeiras da Classe do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo: **(a)** descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; **(b)** indicação da quantidade de Cotas de emissão da Classe detida por cada um dos Representantes dos Cotistas; **(c)** despesas incorridas no exercício de suas atividades; e **(d)** opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita a Resolução CVM nº 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia de Cotistas; e
- VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe.

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

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

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

Artigo 49. Os Representantes dos Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe.

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





Artigo 50.

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

Artigo 51.

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

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

Artigo 52.

São considerados como hipóteses de Evento de Liquidação Antecipada da Classe:

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

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

Parágrafo 2º A Assembleia de Cotistas que deliberar pela liquidação antecipada da Classe deverá deliberar acerca: **(a)** do Plano de Liquidação da Classe a ser elaborado em conjunto pelos Prestadores de Serviços Essenciais; **(b)** o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia de Cotistas; e **(c)** a forma de resgate final das Cotas, nos termos da regulamentação aplicável.

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

um cronograma de pagamentos.

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

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

Artigo 53.

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

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

Artigo 54.

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

- (a)** Observância dos prazos de que trata o inciso I do *caput* do Artigo 40 da parte geral da Resolução CVM nº 175, entre a data do pedido de resgate de Cotas, a data de conversão de Cotas e a data do pagamento do resgate;
- (b)** Método de conversão de Cotas de que trata o inciso II do Artigo 40 da parte geral da Resolução CVM nº 175;
- (c)** Vigência diferida de alterações do Regulamento em decorrência de deliberação unânime dos Cotistas;
- (d)** Compatibilidade da Carteira com os prazos de que trata o inciso I do Artigo 40 da parte geral da Resolução CVM nº 175, para pagamento dos pedidos de resgate;
- (e)** Limites relacionados à composição e diversificação da Carteira;
- (f)** Observância dos Índices de Subordinação.

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

Artigo 55. Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate final, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate final ou amortização total de Cotas.

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

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

Artigo 56. Esta Classe adota para seus Cotistas o regime de responsabilidade limitada ao valor das Cotas subscritas, nos termos do Artigo 18 da Resolução CVM nº 175.

Artigo 57. Considerando que a Classe determina responsabilidade limitada para os Cotistas, conforme acima disposto, nos casos em que a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido da Classe de Cotas está negativo, deverá:

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

- (i)** Fechar a Classe para resgates e não permitir que sejam realizadas amortização de Cotas;
- (ii)** Não permitir que sejam realizadas novas subscrições de Cotas;
- (iii)** Realizar a comunicação acerca da existência do Patrimônio Líquido negativo à Gestora;
- (iv)** Realizar a divulgação de fato relevante, nos termos previstos na parte geral deste Regulamento e na regulamentação aplicável; e
- (v)** Cancelar os pedidos de resgate pendentes de conversão, conforme aplicável.

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



- (i) Elaborar um Plano de Resolução do Patrimônio Líquido negativo, em conjunto com a Gestora, do qual conste, no mínimo:
- (i.i) Análise das causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo;
 - (i.ii) Balancete; e
 - (i.iii) Proposta de resolução para o Patrimônio Líquido negativo, que, a critério dos Prestadores de Serviços Essenciais, pode contemplar as possibilidades previstas no parágrafo 4º abaixo, assim como a possibilidade de tomada de empréstimo pela Classe, exclusivamente para cobrir o Patrimônio Líquido negativo;
- (ii) Convocar Assembleia de Cotistas, para deliberar acerca do Plano de Resolução do Patrimônio Líquido negativo acima mencionado, em até 2 (dois) dias úteis após concluída a elaboração do Plano de Resolução do Patrimônio Líquido negativo, encaminhando o documento junto à convocação.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 58.

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

Artigo 59.

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

- (a) Divulgar fato relevante, nos termos da parte geral do Regulamento e da regulamentação aplicável; e
- (b) Efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe na CVM.

Parágrafo 1º Caso a Administradora não realize o cancelamento do registro da Classe na CVM de modo tempestivo, a Superintendência competente deve efetuar o cancelamento do registro, informando tal cancelamento para a



Administradora e publicando comunicado na página da CVM na rede mundial de computadores.

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

CAPÍTULO XIII. FATORES DE RISCO DA CLASSE

Artigo 60.

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

(a) Riscos de Mercado

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

(b) Risco de Liquidez

A natureza do Fundo e desta Classe traz, naturalmente, maior risco de liquidez aos Cotistas, tendo em vista que o investimento preponderante é realizado em Ativos Imobiliários de baixa liquidez no mercado secundário. Ademais, diversos motivos podem ocasionar a falta de liquidez dos mercados nos quais os Ativos Imobiliários e demais Ativos integrantes da Carteira são negociados e/ou outras condições atípicas de mercado. Caso isso ocorra, a Classe estará sujeita a maior risco de liquidez dos Ativos Imobiliários e demais Ativos detidos em Carteira, situação em que a Classe poderá não estar apta a efetuar pagamentos relativos às suas despesas e/ou amortização de suas Cotas. Nestes casos, poderá ser necessária a venda principalmente em relação aos Ativos Imobiliários, mas



também dos demais Ativos da Carteira, por valores inferiores ao que normalmente seriam transacionados. Além disso, caso seja necessário e os Cotistas não aportem novos recursos na Classe, além do potencial venda antecipada, a falta de recursos poderá exigir que o pagamento aos Cotistas seja realizado com a entrega dos Ativos Imobiliários, e/ou dos demais Ativos, conforme o caso.

(c) Risco de Concentração

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

(d) Risco de Alocação

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

(e) Risco de Crédito

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

eventualmente, na rentabilidade das Cotas.

(f) Risco de Patrimônio Líquido Negativo

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

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

(g) Risco de Execução de Garantia

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

(h) Risco no Uso de Derivativos

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

(i) Risco Tributário

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

(j) Risco Jurídico

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

(k) Risco Imobiliário

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

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

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

(m) Risco de Sinistro

Considerando a possibilidade de investimento em Imóveis, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis objeto de investimento, direta ou indiretamente, os recursos investidos poderão ser integralmente perdidos. Ainda,

a Classe poderá ser responsabilizada judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

(n) Risco de Desapropriação

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

(o) Risco de Vacância

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

(p) Risco de Desvalorização dos Imóveis

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

(q) Risco Ambiental

Considerando que o objetivo da Classe é o de investir em Ativos Imobiliários que estão vinculados, direta ou indiretamente, a Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e

multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo, vendavais, inundações ou estiagens, acarretando, assim, na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos.

(r) Riscos de Alterações nas Leis e Regulamentos Ambientais

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

(s) Risco de Coinvestimento

A Classe poderá coinvestir com outras Classe e/ou fundos e/ou veículos geridos/administrados ou não por afiliadas da Administradora e/ou da Gestora, os quais poderão ter participações maiores que as da Classe nos Ativos Imobiliários. O coinvestimento envolve riscos adicionais que podem não estar presentes em investimentos onde um coinvestidor não está envolvido, incluindo

a possibilidade de que um coinvestidor ou coinvestidores venham a tomar decisões (sozinho ou em bloco) ou tenham interesses ou objetivos que são diferentes daqueles da Classe, inclusive devido a dificuldades financeiras ou outras formas de conduta que afetem o seu comportamento, resultando em um impacto negativo sobre tal investimento.

(t) Risco de Coinvestimento – Coinvestimento por Determinados Cotistas

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

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

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

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

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento e neste Anexo, a Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe. Tais ônus ou gravames podem impactar negativamente o patrimônio da Classe e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno

da propriedade destes Ativos Imobiliários pela Classe, bem como restrições à obtenção, pela Classe, dos rendimentos relativos ao Ativo Imobiliário. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários pela Classe, a Classe poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

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

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

(x) Risco de Despesas Extraordinárias

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

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

Existe a possibilidade de distribuição parcial das Cotas da Classe desde que seja atingido o montante mínimo das Ofertas a serem realizadas, hipótese em que a respectiva Oferta poderá ser concluída de forma parcial. Tal característica pode fazer com que a Classe tenha um Patrimônio Líquido inferior àquele inicialmente estimado, o que pode impactar negativamente o fluxo projetado, a taxa de retorno

estimada e o patrimônio estimado pela Classe, implicando em uma redução dos planos de investimento da Classe e, conseqüentemente, na sua expectativa de rentabilidade.

(z) Risco de Diluição

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

(aa) Riscos Referentes a Estudos de Viabilidade

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

(bb) Risco da Propriedade de Cotas

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Ativos da Carteira. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da Carteira de modo não individualizado.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO II

INSTRUMENTO DE APROVAÇÃO DA OFERTA E REGULAMENTO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE ALTERAÇÃO DA OFERTA
DO**

TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS

RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.320.393/0001-30

Pelo presente instrumento particular de deliberação conjunta (**"Instrumento de Alteração da Oferta"**), a **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (**"CNPJ"**) sob o nº 16.695.922/0001-09, com sede na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1726, 19º andar, conjunto 194, Vila Nova Conceição, São Paulo, Capital, CEP 04543-015, a qual é autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**) a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 18.897, de 07 de julho de 2021 (**"Administradora"**), e **PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Braz Olaia Acosta, nº 727, sala 1101, Jardim California, CEP 14026-040, inscrita no CNPJ sob nº 39.526.263/0001-74, autorizada a prestar serviço de administração de carteiras de valores mobiliários pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 18.997, expedido em 16 de agosto de 2021 (**"Gestora"** e, quando em conjunto com a Administradora, **"Prestadores de Serviços Essenciais"**), nas qualidades de, respectivamente, administradora fiduciária e gestora de recursos do **PAFIL PERMUTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 63.320.393/0001-30, com sede na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1726, 19º andar, conjunto 194, Vila Nova Conceição, São Paulo, Capital, CEP 04543-015 (**"Fundo"**), resolvem o quanto segue, retificando e ratificando o *Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Alteração do Regulamento e Aprovação da Oferta do Pafil Permuta Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*, de 04 de dezembro de 2025 (**"Instrumento de Alteração do Regulamento e Aprovação da Oferta"**).

CONSIDERANDO QUE:

a) os Prestadores de Serviços Essenciais aprovaram, por meio Instrumento de Alteração do Regulamento e Aprovação da Oferta assinado e protocolado em 04 de dezembro de 2025: **(i)** a alteração da denominação do Fundo e de sua única classe (**"Classe Única"**); **(ii)** a alteração da política de investimento e de condições comerciais presentes no Regulamento do Fundo; **(iii)** a Primeira Emissão Sênior A e da Oferta Pública Sênior A (conforme definidas abaixo); **(iv)** a Primeira Emissão Sênior B e da Oferta Pública Sênior B (conforme definidas abaixo); **(v)** a Primeira Emissão Júnior e da Oferta Pública Júnior (conforme definidas abaixo); **(vi)** a integralização das cotas da Primeira Emissão Júnior em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis; **(vii)** a contratação da coordenadora líder das ofertas; **(viii)** os custos vinculados à distribuição; e **(ix)** a realização de todos os atos necessários à implementação das deliberações acima;

b) os Prestadores de Serviços Essenciais, no curso da implementação das ofertas aprovadas no Instrumento de Alteração do Regulamento e Aprovação da Oferta, verificaram a necessidade de promover ajustes pontuais nas condições originalmente deliberadas, incluindo alterações relativas à coordenação das ofertas, ao valor da Primeira Emissão Júnior e à forma de integralização das respectivas cotas, bem como a adequações decorrentes de exigências e recomendações formuladas



pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”); e

c) as ofertas públicas das cotas do Fundo ainda não foram registradas, e que, no âmbito do processo de admissão das ofertas perante a B3, os Prestadores de Serviços Essenciais receberam, em 17 de dezembro de 2025, e-mail contendo a lista de verificações para ajustes na documentação das ofertas, a serem implementados nos termos e prazos previstos na Tabela de Prazos do Regulamento de Emissores da B3 (“**Exigências B3**”).

RESOLVEM:

- (i) aprovar a alteração da instituição coordenadora líder da Oferta Pública Sênior A, da Oferta Pública Sênior B e da Oferta Pública Júnior, para que a **PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Braz Olaia Acosta, nº 727, sala 1101, Jardim California, CEP 14026-040, inscrita no CNPJ sob nº 39.526.263/0001-74 (“**Coordenador Líder**”) atue cumulativamente como gestora de recursos do Fundo e como coordenadora líder das ofertas, nos termos da regulamentação aplicável e conforme refletido nos respectivos suplementos das ofertas;
- (ii) aprovar a alteração do valor total da Primeira Emissão Júnior, o qual passa a ser de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), nos termos e condições detalhados no respectivo suplemento da Oferta Pública Júnior, ficando substituído, para todos os fins, o valor anteriormente aprovado;
- (iii) aprovar o atendimento e a implementação integral de todos os ajustes e esclarecimentos solicitados no âmbito da Exigências B3, quais sejam:

Para as subclasses seniores A e B:

- Pedidos de admissão: encaminhar o pedido de admissão à negociação para as subclasses sênior A e B, nos termos do Apêndice;
- Anúncios de Início: ajustar cronogramas das ofertas;
- Lâmina Subclasse Sênior B: ajustar o código de negociação para TRPL15;
- Prospecto Subclasse Sênior B: ajustar o código de negociação para TRPL15 e ajustar cronograma da oferta;
- Prospecto Subclasse Sênior A: ajustar cronograma da oferta;
- Fato Relevante: ajustar o cronograma da oferta; e

Para a subclasse subordinada júnior:

- Pedido de admissão: no campo “número da conta do responsável pelo PU no MDA” informar a conta no balcão B3, e, no campo “Regime de admissão” substituir “registro” por “depósito”;
- Anúncio de Início: ajustar cronograma da oferta;
- Fato Relevante: ajustar cronograma da oferta;

- (iv) em razão das deliberações (i), (ii) e (iii) acima, aprovar a consolidação das características das três ofertas do Fundo nos termos dos respectivos suplementos das ofertas (Suplementos A, B e C ao Anexo da Classe), os quais passam a refletir, de forma consolidada e atualizada, todas as alterações acima, ratificando as demais condições aplicáveis a cada emissão, substituindo integralmente versões anteriores;
- (v) aprovar a versão consolidada do Regulamento do Fundo e do Anexo da Classe, bem como de seus Apêndices e Suplementos, que passarão a vigorar nos termos do **Anexo A** ao presente instrumento;
- (vi) submeter à aprovação da CVM o presente Instrumento de Alteração da Oferta, bem como realizar todos os registros necessários e/ou firmar todos os documentos pertinentes para a implementação das deliberações acima, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Em atenção ao Art. 10, II da Resolução CVM nº 175, os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que o Regulamento do Fundo está plenamente aderente à legislação vigente.

Sendo assim, assinam o presente Instrumento de Alteração da Oferta em 1 (uma) via digital de igual teor.

São Paulo, 17 de dezembro de 2025.

antonella@idsf.com.br

Assinado
ANTONELLA AMARAL
GIANCOLI
17731957861
D4Sign



ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administradora

tlb@patagoniacapital.com.br

Assinado
TIAGO LUIS BAGGIO
22103647874
D4Sign



gmp@patagoniacapital.com.br

Assinado
GUSTAVO MILAN PUPIN
31028296860
D4Sign



PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Gestora



ANEXO A

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

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

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



DEFINIÇÕES

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

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

<u>“Ativos Imobiliários”</u> :	Os ativos assim mencionados no Artigo 20 do Anexo da Classe;
<u>“Auditoria Independente”</u> :	Empresa de auditoria independente devidamente contratada pela Administradora;
<u>“Boletim de Subscrição”</u> :	O Boletim de Subscrição assinado por cada investidor para aquisição das Cotas emitidas pela Classe;
<u>“B3 – CETIP”</u> :	A B3 – Segmento CETIP UTM;
<u>“Carteira”</u> :	A carteira de investimentos, formada por todos os Ativos da Classe;
<u>“CDI”</u> :	Certificado de Depósitos Interbancário;
<u>“Chamada(s) de Capital”</u> :	Chamadas de capital para aporte de recursos mediante integralização de Cotas, nos termos deste Regulamento e seu Anexo;
<u>“Código ANBIMA”</u> :	O Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros, incluindo, quando aplicável, as Regras e Procedimentos do Código ANBIMA de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros;
<u>“Cotas”</u> :	São todas as cotas de emissão e representativas do Patrimônio Líquido da Classe;
<u>“Cotas Juniores”</u> :	São as Cotas da subclasse subordinada júnior, nos termos do Apêndice C ao Anexo da Classe;
<u>“Cotas Mezanino”</u> :	São as Cotas de subclasse subordinada mezanino, se houverem;
<u>“Cotas Seniores”</u> :	São as Cotas Seniores A e as Cotas Seniores B, quando mencionadas em conjunto, de forma indistinta;
<u>“Cotas Seniores A”</u> :	São as Cotas da subclasse sênior A, nos termos do Apêndice A ao Anexo da Classe;
<u>“Cotas Seniores B”</u> :	São as Cotas da subclasse sênior B, nos termos do Apêndice B ao Anexo da Classe;

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

em 16 de agosto de 2021, observado o disposto no parágrafo único do Art. 5º deste Regulamento;

<u>“IGP-M”:</u>	Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que venha a substituí-lo;
<u>“Índice de Subordinação”:</u>	Se houver, trata-se, em conjunto ou isoladamente, do Índice de Subordinação Júnior, o Índice de Subordinação Mezanino e o Índice de Subordinação Subordinadas, conforme aplicável;
<u>“Imóveis”:</u>	Bens imóveis localizados em território nacional, preferencialmente terrenos, loteamentos ou lotes, ou direitos a eles relativos, podendo estes serem adquiridos para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção e/ou à incorporação imobiliária, ou imóveis prontos, ou em projetos e/ou em fase de construção, mas não necessariamente;
<u>“Outros Ativos”:</u>	Os outros ativos mencionados no Anexo;
<u>“Patrimônio Líquido”:</u>	Soma algébrica de disponível da Classe com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as suas exigibilidades;
<u>“Plano de Liquidação”:</u>	Plano a ser elaborado para fins de liquidação da Classe;
<u>“Prazo de Duração”:</u>	Tem o significado do Artigo 3º deste Regulamento;
<u>“Regulamento”:</u>	O presente regulamento do Fundo e seus Anexos, conforme aplicável;
<u>“Resolução CVM 30”:</u>	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada;
<u>“Resolução CVM nº 160”:</u>	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada;
<u>“Resolução CVM nº 175”:</u>	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada;
<u>“Suplemento(s)”:</u>	Suplemento A, Suplemento B e Suplemento C, quando mencionados em conjunto e/ou de forma indistinta;

<u>“Suplemento A”:</u>	SUPLEMENTO A – PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS SENIORES A DA CLASSE ÚNICA DO TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA;
<u>“Suplemento B”:</u>	SUPLEMENTO B – PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS SENIORES B DA CLASSE ÚNICA DO TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA;
<u>“Suplemento C”:</u>	SUPLEMENTO C – PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS JUNIORES DA CLASSE ÚNICA DO TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA;
<u>“Taxa de Administração”:</u>	Taxa devida à Administradora, conforme prevista neste Regulamento e seu Anexo; e
<u>“Taxa de Gestão”:</u>	Taxa devida à Gestora, conforme prevista neste Regulamento e seu Anexo.

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

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

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

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

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

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

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

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

Anexo, aos quais estará sujeito.

CAPÍTULO II. PRAZO DE DURAÇÃO

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

CAPÍTULO III. ADMINISTRADORA E GESTORA

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

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

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

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

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

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

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

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

- i. departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- ii. custódia de ativos financeiros;

(b) Contratar, facultativamente, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, observado, conforme permissão da regulamentação, as dispensas e possibilidade de acumulação de funções, os seguintes serviços:

- i. Distribuição primária de cotas;
- ii. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;
- iii. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe de cotas, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- iv. Formador de mercado para as cotas;

(c) Realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe de Cotas;

(d) Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe de Cotas;

(e) Abrir e movimentar contas bancárias;

(f) Representar a Classe de Cotas em juízo e fora dele;

(g) Solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado;

(h) Deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e as condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do Art. 48 da parte geral da Resolução CVM nº 175;

(i) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe de Cotas,

de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

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

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

Parágrafo 1º Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do



diretor responsável prevista no item “a”, a Administradora pode, em nome do Fundo, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados no item “a”.

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

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

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

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

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

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

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

- i. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de

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

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

Artigo 09.

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

Artigo 10.

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

Artigo 11.

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

Artigo 12.

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

- (a) Conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (b) Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe de Cotas; exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;
- (c) Aplicar no exterior recursos captados no País;
- (d) Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, nos termos do Artigo 31 do Anexo Normativo III, realizar operações da Classe de Cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - I. a Classe de Cotas e a Administradora, Gestora ou o Consultor Especializado, se houver;
 - II. a Classe de Cotas e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe de Cotas;
 - III. a Classe de Cotas e o Representante dos Cotistas; e
 - IV. a Classe de cotas e o empreendedor.
- (e) Constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio da Classe de Cotas, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;
- (f) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III;
- (g) Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (h) Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

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

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

Artigo 13.

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

Artigo 14.

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

CAPÍTULO V. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO**Artigo 15.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parágrafo 1º No caso de renúncia, a Administradora fica obrigada a permanecer

no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de Cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

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

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

Artigo 21.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO VII. CUSTÓDIA

Artigo 24. A ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada, é a responsável pela prestação dos serviços de custódia,



controladoria e escrituração de Ativos da Classe (“Custodiante”).

CAPÍTULO VIII. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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

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

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

CAPÍTULO IX EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA

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

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

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

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

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

Parágrafo 3º As Cotas serão distribuídas pela Administradora.

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

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

Artigo 30.

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

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

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

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

Artigo 31.

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

Artigo 32.

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

Artigo 33.

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

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

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

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

Parágrafo 3º Adicionalmente ao acima, é permitido que a Gestora contraia empréstimos em nome da Classe para fazer frente ao inadimplemento de Cotistas que deixem de integralizar as Cotas que subscreveram, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromisso de investimento previamente assumido pela Classe ou para garantir a continuidade de suas operações.

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO X. AMORTIZAÇÃO E RESGATE FINAL

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

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

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

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

CAPÍTULO XI. ASSEMBLEIA DE COTISTAS

Artigo 37. Compete privativamente à Assembleia de Cotistas:

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



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

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

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

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

Parágrafo 1º A Assembleia de Cotistas, nesses casos, somente podem ser realizadas, no mínimo, 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas

as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo parecer do auditor independente, conforme aplicável.

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

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

Artigo 40.

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

- (a) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e
- (b) 08 (oito) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

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

Parágrafo 2º Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia de Cotistas, que passa a ser ordinária e extraordinária.

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

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

Parágrafo 5º A convocação da Assembleia de Cotistas deve:

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

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

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

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

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

Parágrafo 9º Caso Cotistas ou o Representante dos Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do § 3º do Artigo 13 do Anexo Normativo III, a Administradora deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do

encerramento do prazo previsto no § 4º do referido Artigo 13, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

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

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

Artigo 41.

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

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

Parágrafo 1º-A. A deliberação sobre a matéria prevista nos itens (i), (vii) e (viii) acima não se sujeitarão ao Quórum Qualificado previsto no Parágrafo 1º, dependendo, exclusivamente, da aprovação de Cotistas detentores do Quórum Qualificado das Cotas Seniores, ou seja, de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (uma) Cota das Cotas Seniores emitidas pela Classe.

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

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

Parágrafo Único. Para fins dos itens (i), (vii) e (viii) do Parágrafo 1º, considera-se “Quórum Qualificado das Cotas Seniores” a aprovação de Cotistas detentores de 50% (cinquenta por cento) mais uma Cota das Cotas Seniores emitidas pela Classe, sendo tal aprovação condição indispensável para a validade da deliberação correspondente.

Parágrafo 4º Somente podem votar nas Assembleias de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

Parágrafo 5º No caso de representação do Cotista por procuração, deverá o procurador possuir mandato com poderes específicos para a representação do Cotista em Assembleia de Cotistas, devendo entregar um exemplar do instrumento do mandato à mesa, para sua utilização e arquivamento pela Administradora.

Parágrafo 6º Não podem votar nas Assembleias de Cotistas:

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

Parágrafo 7º Não se aplica a vedação acima disposta nos seguintes casos:



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

Parágrafo 8º É dever do Cotista, previamente ao início das deliberações em sede de Assembleia de Cotistas, declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

Artigo 42.

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

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

Artigo 43.

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

Artigo 44.

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

- (a) Exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas da Classe sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

- (b) For necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços da Classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou
- (c) Envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

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

CAPÍTULO XII. EVENTOS DE AVALIAÇÃO E EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA

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

CAPÍTULO XIII. ENCARGOS DO FUNDO

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

- (a) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (b) Despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 175 e seus Anexos Normativos;
- (c) Despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (d) Honorários e despesas do auditor independente;
- (e) Emolumentos e comissões pagas sobre as operações do Fundo;
- (f) Despesas com a manutenção de Ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (g) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas feitas em defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

- (h) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos da Carteira, assim como a parcela de prejuízos da Carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (i) Despesas relacionadas ao exercício do direito de voto de Ativos da Classe;
- (j) Despesas com a realização de Assembleias de Cotistas, sendo considerado, inclusive, o valor por hora da Administradora e da Gestora;
- (k) Despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação;
- (l) Despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da Carteira;
- (m) Despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da Carteira de Ativos, caso aplicável;
- (n) No caso de classe fechada, se for o caso, as despesas inerentes à: (i) distribuição primária de cotas; e (ii) admissão das cotas à negociação em mercado organizado;
- (o) *Royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a Administradora e a instituição que detém os direitos sobre o índice;
- (p) Montantes devidos a fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, performance ou Gestão, observado o disposto no Artigo 99 da Resolução CVM nº 175;
- (q) Taxa máxima de distribuição;
- (r) Despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;
- (s) Despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe de Cotas;
- (t) Despesas com a contratação de agência classificadora de risco de crédito, se houver;
- (u) Despesas com conselhos consultivos e comitês tão somente quando constituídos com o objetivo de fiscalizar ou supervisionar as atividades exercidas por Prestador de Serviços Essencial;
- (v) Taxa de performance;
- (w) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis que compoñham o patrimônio da Classe;
- (x) Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do Artigo 27 do Anexo Normativo III;
- (y) Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (z) Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis integrantes do patrimônio da Classe;
- (aa) Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Artigo 20 do

Anexo Normativo III;

(bb) Taxa máxima de custódia; e

(cc) A remuneração devida ao Consultor Especializado, se houver.

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

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

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

CAPÍTULO XIV. DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS E EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO

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

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

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

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

CAPÍTULO XV. INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS, INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E ARMAZENAMENTO

Artigo 51. A Administradora e a Gestora prestarão todas as informações e documentos exigidos, no prazo respectivo de cada obrigação específica, nos termos da

regulamentação aplicável, da parte geral deste Regulamento e do Anexo, bem como em qualquer outra norma que seja oponível às suas atividades.

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

Parágrafo 2º Caso sejam divulgadas a terceiros informações referentes à composição da Carteira, a mesma informação deve ser colocada à disposição dos Cotistas na mesma periodicidade, ressalvadas as hipóteses de divulgação de informações aos prestadores de serviços, necessárias para a execução de suas atividades, bem como aos órgãos reguladores, entidades autorreguladoras e entidades de classe, quanto aos seus associados, no atendimento a solicitações legais, regulamentares e estatutárias por eles formuladas.

Artigo 52. Todos os documentos e informações exigidas pela Resolução CVM nº 175, bem como neste Regulamento, no Anexo em eventuais outras normas aplicáveis, assim como as comunicações ocorridas entre os Cotistas e a Administradora quando da Assembleia de Cotistas, devem ser mantidos pelo prestador de serviço responsável pelos documentos e informações, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos ou por prazo superior por determinação expressa da CVM ou da entidade administradora de mercado organizado no qual as Cotas estejam admitidas à negociação.

Artigo 53. As imagens digitalizadas são admitidas em substituição aos documentos originais, nos termos da legislação que dispõe sobre a elaboração e o arquivamento de documentos públicos e privados em meios eletromagnéticos, e com a regulamentação que estabelece a técnica e os requisitos para a digitalização desses documentos.

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

CAPÍTULO XVI. FATO RELEVANTE

Artigo 54. A Administradora divulgará qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos Ativos integrantes da Carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente a Administradora sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO XVII. FATORES DE RISCO

Artigo 55. O investidor, antes de adquirir Cotas, deve ler cuidadosamente os fatores de



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

(a) Riscos de Mercado

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

(b) Risco de Liquidez

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

(c) Risco de Concentração

A política de investimento do Fundo possibilita exposição significativa de concentração em poucos Ativos e poucos emissores ou até em um mesmo Ativo

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

(d) Risco de Alocação

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

(e) Risco de Crédito

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

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

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

CAPÍTULO XVIII. TRANSFORMAÇÃO, INCORPORAÇÃO, FUSÃO E CISÃO

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

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

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

CAPÍTULO XIX. DISPOSIÇÕES GERAIS E REGRAS DE SOLUÇÕES DE CONTROVÉRSIAS

Artigo 58. As informações ou documentos para os quais a Resolução CVM nº 175 ou este Regulamento e seu Anexo exijam “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização”, poderão ser enviadas ou disponibilizadas por meio eletrônico aos Cotistas e demais destinatários que sejam necessários.

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

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

Parágrafo 3º Caso de interesse do Cotista e mediante solicitação formal e prévia, com antecedência mínima razoável ao atendimento do pedido, as

informações e documentos poderão ser enviados por meio físico ao Cotista que fez a solicitação, hipótese na qual todos os custos de envio serão suportados exclusivamente e antecipadamente, pelo Fundo e/ou pelo Cotista que fizer a solicitação.

Artigo 59.

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

Parágrafo Único A Administradora preservará a correspondência devolvida ou seu registro eletrônico enquanto o Cotista não efetuar o resgate ou amortização total de suas Cotas, sem prejuízo das demais disposições deste Regulamento.

Artigo 60.

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

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

Artigo 61.

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

Artigo 62.

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

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

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

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

- Artigo 01.** Este Fundo detém, atualmente, apenas uma única Classe de Cotas, sendo esta Classe da categoria ANBIMA “Multicategoria” e possuindo como objetivo a valorização de suas Cotas pela aplicação preponderante em Ativos Imobiliários.
- Artigo 02.** A Classe Única deste Fundo é constituída sob a forma de condomínio fechado.

CAPÍTULO II. PÚBLICO-ALVO DA CLASSE ÚNICA

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

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

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

CAPÍTULO III. PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE

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



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

CAPÍTULO IV. PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DA CLASSE ÚNICA

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

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

CAPÍTULO V. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

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

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 17. Não será devida taxa de consultoria.

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

CAPÍTULO VI. POLÍTICA DE INVESTIMENTO

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

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

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

- (a) Imóveis e quaisquer direitos reais sobre os Imóveis;
- (b) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- (c) Ações ou cotas de sociedades que tenham por objeto o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral e cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs (“SPEs Imobiliárias”);
- (d) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84/2022 (“CEPAC”);

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 21.

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

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

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

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

Artigo 22. A Classe poderá ter alta concentração na aquisição de Ativos para a sua Carteira, podendo, inclusive, ser de um único emissor e um único Ativo Imobiliário.

Artigo 23. A Gestora poderá avaliar oportunidades de investimento que interessem para a Classe e, simultaneamente, a outras classes ou fundos de investimento sob sua gestão. Nessa hipótese, caberá à Gestora definir a alocação dessas oportunidades e a proporção do investimento a ser feito por cada interessado, sem prejuízo de sua discricionariedade. Para esse fim, a Gestora pode considerar, entre outros fatores: (i) a política de investimento de cada Classe e/ou do Fundo e das demais classes e/ou dos demais fundos de investimento sob sua gestão; (ii) a composição das respectivas carteiras; (iii) a liquidez do Fundo, da Classe e das classes e demais fundos de investimento no momento do investimento; (iv) os efeitos do investimento sobre o perfil de risco do Fundo,

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

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

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

CAPÍTULO VII. EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

- (a)** Prioridade de amortização e/ou resgate em relação às Cotas Mezanino e Cotas Juniores, observado o disposto no Regulamento, neste Anexo e nos Apêndices;
- (b)** Valor unitário calculado todo dia útil, para efeito de definição de seu valor

- de integralização, amortização ou resgate, observados os critérios definidos no Regulamento, neste Anexo e nos respectivos Apêndices; e
- (c) Direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que a cada Cota Sênior corresponderá a 1 (um) voto.

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

Artigo 29.

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

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

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

Artigo 30.

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

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

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

Artigo 31.

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

- a) Pagamento das despesas e encargos de responsabilidade do Fundo na forma prevista neste Regulamento e na regulamentação em vigor;
- b) Pagamento da remuneração das Cotas Seniores (Cotas Seniores A e Cotas Seniores B, de forma paritária) até o limite da Remuneração Alvo das Cotas Seniores (inclusive da Remuneração Alvo das Cotas Seniores eventualmente acumulada), na forma prevista neste Regulamento e nos respectivos apêndices;
- c) Pagamento da remuneração das Cotas Mezanino, se houver, até o limite da Remuneração Alvo das Cotas Mezanino (inclusive da Remuneração Alvo das Cotas Mezanino eventualmente acumulada), se houver, na forma prevista neste Regulamento e no respectivo apêndice;
- d) Pagamento da amortização extraordinária das Cotas Seniores (Cotas Seniores A e Cotas Seniores B, de forma paritária), se houver (ou resgate das Cotas Seniores, se aplicável) a título de distribuição de resultados aos Cotistas das Cotas Seniores, no limite regulatório exigido, consideradas, ainda, as exceções regulamentares e de disposições da CVM acerca do assunto, se houver resultado remanescente da Classe Única, na forma prevista neste Regulamento e no respectivo apêndice;
- e) Pagamento da amortização extraordinária das Cotas Mezanino, se houver, (ou o resgate das Cotas Mezanino, se aplicável), se houver resultado remanescente da Classe Única, após a amortização e resgate integral das Cotas Seniores, na forma prevista neste Regulamento e no respectivo apêndice, se houver; e
- f) Pagamento dos rendimentos das Cotas Juniores, se houver resultado remanescente da Classe Única, após o resgate integral das Cotas Seniores e Cotas Mezanino, se houver, na forma prevista neste Regulamento e no respectivo apêndice;

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

Artigo 32.

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

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

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

Parágrafo 3º As Cotas Seniores serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

Parágrafo 4º As Cotas Juniores serão integralizadas por meio de instrumento privado, mediante transferência de ativos elegíveis ou moeda corrente nacional, operacionalizada por Ordem de Transferência de Ativos – OTA. A emissão será registrada no MDA – Módulo de Distribuição de Ativos da B3, exclusivamente para fins de procedimentos escritural-operacionais, sem utilização de módulo de distribuição primária ou de sistema de negociação da B3. A liquidação financeira será processada diretamente pela Instituição Administradora, que, após a conclusão da integralização, informará à B3 os eventos necessários para fins de atualização escritural. As Cotas Juniores serão admitidas à negociação em mercado secundário organizado, salvo deliberação futura específica.

Parágrafo 5º Será admitida a colocação parcial das Cotas, não havendo valor mínimo para as ofertas, a não ser que disposto de forma diversa no respectivo documento de emissão.

Parágrafo 6º É permitida a aquisição por um mesmo investidor de todas as Cotas emitidas.

Parágrafo 7º Os titulares das Cotas poderão negociá-las exclusivamente no mercado secundário, observados os prazos e as condições previstas no Regulamento e neste Anexo, em mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

Parágrafo 8º A Administradora, com vistas à constituição da subclasse sênior A da Classe Única, aprovou a 1ª (primeira) emissão (“**Primeira Emissão Sênior A**”) e distribuição primária de cotas, para investidores qualificados, da subclasse sênior A da Classe Única do Fundo (“**Cotas Seniores A**”), no valor total de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), perfazendo o total de 15.000.000 (quinze milhões) de Cotas Seniores A, todas nominativas e escriturais, com valor unitário de R\$ 1,00 (um real) cada Cota Sênior A. As Cotas Seniores A objeto da Primeira Emissão Sênior A serão objeto de oferta pública, sob o rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos do art. 26, VI, da Resolução CVM nº 160, a ser intermediada pelo coordenador líder (“**Oferta Pública Sênior A**”). As características, direitos e obrigações relativos às Cotas Seniores A da Primeira Emissão Sênior A estão descritos no Suplemento A a este Anexo da Classe.

Parágrafo 9º A Administradora, com vistas à constituição da subclasse sênior B da Classe Única, aprovou a 1ª (primeira) emissão (“**Primeira Emissão Sênior B**”) e distribuição primária de cotas, para investidores qualificados, da subclasse sênior B da Classe Única do Fundo (“**Cotas Seniores B**”), no valor total de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), perfazendo o total de 70.000.000 (setenta milhões) de Cotas Seniores B, todas nominativas e escriturais, com valor unitário de R\$ 1,00 (um real) cada Cota Sênior B. As Cotas Seniores B objeto da Primeira Emissão Sênior B serão objeto de oferta pública, sob o rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos do art. 26, VI, da Resolução CVM nº 160, a ser intermediada pelo coordenador líder (“**Oferta Pública Sênior B**”). As características, direitos e obrigações relativos às Cotas Seniores B da Primeira Emissão Sênior B estão descritos no Suplemento B a este Anexo da Classe.

Parágrafo 10º A Administradora, com vistas à constituição da subclasse subordinada júnior da Classe Única, aprovou a 1ª (primeira) emissão (“**Primeira Emissão Júnior**”) e distribuição primária de cotas, para investidores profissionais, da subclasse subordinada júnior da Classe Única do Fundo (“**Cotas Juniores**”), no valor total de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), perfazendo o total de 10.000.000 (dez milhões) de Cotas Juniores, todas nominativas e escriturais, com valor unitário de R\$ 1,00 (um real) cada Cota Júnior. As Cotas Juniores objeto da Primeira Emissão Júnior serão objeto de oferta pública, sob o rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos do art. 26, VI, da Resolução CVM nº 160, a ser intermediada pelo coordenador líder (“**Oferta Pública Júnior**”). As características, direitos e obrigações relativos às Cotas

Juniores da Primeira Emissão Júnior estão descritos no Suplemento C a este Anexo da Classe.

Parágrafo 11º Nos termos do Art. 8º do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175, bem como Artigo 34 da Parte Geral do Regulamento, a integralização das Cotas Juniores da Primeira Emissão Júnior poderá ser efetuada em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis.

Parágrafo 12º O valor unitário da Cota está expresso no respectivo Suplemento, sendo que as demais características das Cotas se encontram descritas neste Anexo e/ou nos respectivos apêndices, conforme o caso.

Artigo 33.

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

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

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

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

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

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

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

Parágrafo 7º A Administradora poderá, considerada a recomendação da Gestora, deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 105.000.000.000,00 (cento e cinco milhões de reais) ("Capital Autorizado").

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

- I. O valor de cada nova Cota deverá ser fixado tendo em vista: **(i)** o valor patrimonial das Cotas; **(ii)** as perspectivas de rentabilidade; ou **(iii)** o valor de mercado das Cotas já emitidas;
- II. Não poderá ser afetado o Índice de Subordinação Mínimo, se houver;
- III. Aos Cotistas em dia com suas obrigações para com a Classe, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas Cotas junto

a B3 ou no Escriturador, conforme o caso, na proporção do número de Cotas que possuírem na Subclasse em questão, não sendo permitidas Cotas fracionárias, e observados os prazos e procedimentos operacionais da B3 e CVM, além de que, a data de corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões;

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

Artigo 34. Ao subscrever Cotas do Fundo, o Cotista deverá assinar: **(a)** Termo de Adesão e Ciência de Risco; e **(ii)** o respectivo Boletim de Subscrição, o qual, por sua vez, deverá regular as Chamadas de Capital, conforme aplicável, observados os termos deste Anexo e do Regulamento.

Artigo 35. Sem prejuízo do disposto acima, fica estabelecido que as Chamadas de Capital para pagamentos de eventuais indenizações devidas pela Classe e/ou pelo Fundo, conforme o caso, bem como para pagamentos de quaisquer encargos e até mesmo para recomposição de reservas estabelecidas no Regulamento e/ou neste Anexo poderão ser realizadas a qualquer tempo, observado o limite do valor subscrito.

Artigo 36. Ficará constituído em mora o Cotista que não realizar a integralização das Cotas nas condições previstas no Regulamento, neste Anexo, no Boletim de Subscrição e nos demais documentos do Fundo e da Classe, desde que tal inadimplência não seja sanada em até 5 (cinco) dias úteis contados do

recebimento de notificação sobre o referido inadimplemento enviada pela Administradora ao Cotista inadimplente.

Parágrafo 1º O Cotista declara conhecimento e concorda que quaisquer pagamentos devidos em decorrência das obrigações acordadas em conformidade com seu compromisso de subscrição e integralização e com o Regulamento e este Anexo são essenciais, e o inadimplemento de tais obrigações pelo Cotista causará danos à Classe, ao Fundo e seus prestadores de serviços. Dessa forma, acorda-se que sobre o valor inadimplido incidirão juros moratórios equivalentes a 15% (quinze por cento) ao ano, *pro rata die*, contados a partir da data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, conforme determinado nos documentos de subscrição.

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

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

Parágrafo 3º Adicionalmente ao acima, é permitido que a Gestora contraia empréstimos em nome da Classe para fazer frente ao inadimplemento de Cotistas que deixem de integralizar as Cotas que subscreveram, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromisso de investimento previamente assumido pela Classe ou para garantir a continuidade de suas operações.

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

Artigo 37. A integralização das Cotas será efetuada em moeda corrente nacional, admitindo-se, contudo, a integralização em Imóveis, bem como em direitos relativos a Imóveis.

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

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO VIII. ÍNDICE DE SUBORDINAÇÃO

Artigo 38. A Classe Única não possuirá índice de subordinação entre as Cotas.

Artigo 39. Fica a cargo da Assembleia de Cotistas deliberar sobre a criação, alteração ou extinção de eventuais índices de subordinação, bem como sobre regras de reenquadramento, prioridade ou ordem de preferência entre subclasses.

CAPÍTULO VIII. AMORTIZAÇÃO, RESGATE E POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO

Artigo 40. O resgate final das Cotas da Classe Única apenas poderá acontecer com os

eventos de liquidação da Classe, nos termos previstos neste Anexo e no Regulamento do Fundo e no respectivo apêndice.

Artigo 41.

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

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

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

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

Artigo 42.

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

Artigo 43.

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

Artigo 44.

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

Artigo 45.

Os resultados serão distribuídos, em regra, aos Cotistas, no limite regulatório exigido, consideradas, ainda, as exceções regulamentares e de disposições da CVM acerca do assunto, conforme a Ordem de Alocação de Recursos prevista no Artigo 31. Os demais recursos que não se enquadrem na regra de distribuição obrigatória, em regra, serão reinvestidos.

Parágrafo 1º A Classe Única deverá distribuir a seus Cotistas, conforme a

Ordem de Alocação de Recursos prevista no Artigo 31, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da Gestora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 5º (quinto) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto, ou terá a destinação que lhe der a Assembleia de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação da Gestora, observadas as demais previsões deste Anexo.

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

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

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

CAPÍTULO IX. ASSEMBLEIAS ESPECIAIS DE COTISTAS

Artigo 46. As Assembleia Especiais, considerando a estrutura do Fundo e desta Classe, sendo ela a única classe de investimento do Fundo, acontecerão, tão somente, por intermédio de Assembleia de Cotistas, nos termos da parte geral deste Regulamento.

CAPÍTULO X. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 47. A Assembleia de Cotistas poderá eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas ("Representante dos Cotistas").

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

- I. 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

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

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

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

- I. Ser Cotista;
- II. Não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. Não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. Não estar em conflito de interesses com a Classe; e
- VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos, nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

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

Artigo 48.

Compete aos Representantes dos Cotistas, exclusivamente:

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

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

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

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

divulgação nos termos da regulamentação aplicável.

Artigo 49. Os Representantes dos Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe.

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

Artigo 50. A Classe poderá ser liquidada por deliberação da Assembleia de Cotistas, convocada especialmente para esse fim ou, caso não existam Cotas em circulação, por deliberação da Administradora e da Gestora.

Artigo 51. São considerados como hipóteses de Evento de Avaliação, no qual a Administradora convocará os Cotistas da Classe para deliberar acerca da: **(a)** da existência de Evento de Liquidação Antecipada; ou **(b)** concessão de prazo de cura e manutenção do funcionamento da Classe:

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

Artigo 52. São considerados como hipóteses de Evento de Liquidação Antecipada da Classe:

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

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

Parágrafo 2º A Assembleia de Cotistas que deliberar pela liquidação antecipada

da Classe deverá deliberar acerca: **(a)** do Plano de Liquidação da Classe a ser elaborado em conjunto pelos Prestadores de Serviços Essenciais; **(b)** o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia de Cotistas; e **(c)** a forma de resgate final das Cotas, nos termos da regulamentação aplicável.

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

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

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

Artigo 53.

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

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

Artigo 54.

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

(a) Observância dos prazos de que trata o inciso I do *caput* do Artigo 40 da parte geral da Resolução CVM nº 175, entre a data do pedido de resgate de Cotas, a data de conversão de Cotas e a data do pagamento do resgate;

- (b) Método de conversão de Cotas de que trata o inciso II do Artigo 40 da parte geral da Resolução CVM nº 175;
- (c) Vigência diferida de alterações do Regulamento em decorrência de deliberação unânime dos Cotistas;
- (d) Compatibilidade da Carteira com os prazos de que trata o inciso I do Artigo 40 da parte geral da Resolução CVM nº 175, para pagamento dos pedidos de resgate;
- (e) Limites relacionados à composição e diversificação da Carteira;
- (f) Observância dos Índices de Subordinação.

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

Artigo 55.

Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate final, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pela Administradora, decorrente do resgate final ou amortização total de Cotas.

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

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

Artigo 56.

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

Artigo 57.

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

- (a) Imediatamente, em relação à Classe de Cotas:
 - (i) Fechar a Classe para resgates e não permitir que sejam realizadas amortização de Cotas;

- (ii) Não permitir que sejam realizadas novas subscrições de Cotas;
 - (iii) Realizar a comunicação acerca da existência do Patrimônio Líquido negativo à Gestora;
 - (iv) Realizar a divulgação de fato relevante, nos termos previstos na parte geral deste Regulamento e na regulamentação aplicável; e
 - (v) Cancelar os pedidos de resgate pendentes de conversão, conforme aplicável.
- (b) Em até 20 (vinte) dias, em relação à Classe de Cotas:
- (i) Elaborar um Plano de Resolução do Patrimônio Líquido negativo, em conjunto com a Gestora, do qual conste, no mínimo:
 - (i.i) Análise das causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo;
 - (i.ii) Balancete; e
 - (i.iii) Proposta de resolução para o Patrimônio Líquido negativo, que, a critério dos Prestadores de Serviços Essenciais, pode contemplar as possibilidades previstas no parágrafo 4º abaixo, assim como a possibilidade de tomada de empréstimo pela Classe, exclusivamente para cobrir o Patrimônio Líquido negativo;
 - (ii) Convocar Assembleia de Cotistas, para deliberar acerca do Plano de Resolução do Patrimônio Líquido negativo acima mencionado, em até 2 (dois) dias úteis após concluída a elaboração do Plano de Resolução do Patrimônio Líquido negativo, encaminhando o documento junto à convocação.

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

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

Parágrafo 3º Caso, posteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada acima e anteriormente à sua realização, a Administradora verifique

que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo, a Assembleia de Cotistas deve ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas: **(a)** o Patrimônio Líquido atualizado; e **(b)** as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no parágrafo abaixo, inclusive.

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

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

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

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

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

Artigo 58.

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

Artigo 59.

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

- (a) Divulgar fato relevante, nos termos da parte geral do Regulamento e da regulamentação aplicável; e
- (b) Efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe na CVM.

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

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

CAPÍTULO XIII. FATORES DE RISCO DA CLASSE

Artigo 60.

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

(a) Riscos de Mercado

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

(b) Risco de Liquidez

A natureza do Fundo e desta Classe traz, naturalmente, maior risco de liquidez

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

(c) Risco de Concentração

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

(d) Risco de Alocação

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

(e) Risco de Crédito

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

(f) Risco de Patrimônio Líquido Negativo

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

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

(g) Risco de Execução de Garantia

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

(h) Risco no Uso de Derivativos

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

(i) Risco Tributário

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

(j) Risco Jurídico

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

(k) Risco Imobiliário

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

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

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

poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

(m) Risco de Sinistro

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

(n) Risco de Desapropriação

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

(o) Risco de Vacância

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

(p) Risco de Desvalorização dos Imóveis

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

eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do Imóvel investido pela Classe.

(q) Risco Ambiental

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

(r) Riscos de Alterações nas Leis e Regulamentos Ambientais

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

(s) Risco de Coinvestimento

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

(t) Risco de Coinvestimento – Coinvestimento por Determinados Cotistas

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

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

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

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

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

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

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

(x) Risco de Despesas Extraordinárias

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

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

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

(z) Risco de Diluição

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

(aa) Riscos Referentes a Estudos de Viabilidade

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

(bb) Risco da Propriedade de Cotas

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Ativos da Carteira. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da Carteira de modo não individualizado.

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

1. As Cotas Seniores A, de forma paritária com as Cotas Seniores B, terão preferência inicial sobre as Cotas Mezanino e as Cotas Juniores na distribuição dos resultados da Classe, os quais serão alocados da seguinte forma: **(i)** inicialmente, após o pagamento de despesas e encargos de responsabilidade do Fundo, às subclasses de Cotas Seniores será destinada remuneração equivalente à variação da Taxa DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (<http://www.b3.com.br>), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, expressa na forma percentual ao ano (“**Taxa DI**”), acrescida de um spread (sobretaxa) de 6,0% a.a. (seis por cento ao ano); **(ii)** uma vez atingido o patamar de remuneração pelas subclasses de Cotas Seniores, se houver resultado remanescente da Classe, será realizado o pagamento, de forma paritária entre as Cotas Seniores A e Cotas Seniores B, da amortização extraordinária das Cotas Seniores, se houver (ou resgate das Cotas Seniores, se aplicável), a título de distribuição de resultados aos Cotistas das Cotas Seniores, no limite regulatório exigido, consideradas, ainda, as exceções regulamentares e de disposições da CVM acerca do assunto, na forma prevista no Anexo da Classe e no respectivo apêndice.
2. Se houver resultado excedente remanescente da Classe Única, este será destinado ao pagamento dos rendimentos das Cotas Juniores e, em seguida, pagamento da amortização extraordinária das Cotas Juniores (ou o resgate das Cotas Juniores, se aplicável), na forma prevista neste Regulamento e no respectivo apêndice.
3. Os direitos e obrigações das subclasses de Cotas Seniores e da subclasse de Cotas Subordinadas diferenciar-se-ão apenas no que tange ao disposto nos seus respectivos apêndices. Todos os demais direitos políticos e econômicos atribuídos às cotas, independentemente da subclasse, serão idênticos.

**APÊNDICE B - APÊNDICE DA SUBCLASSE DE COTAS SENIORES B DA
CLASSE ÚNICA DO TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE
PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA**

1. As Cotas Seniores B, de forma paritária com as Cotas Seniores A, terão preferência inicial sobre as Cotas Mezanino e as Cotas Juniores na distribuição dos resultados da Classe, os quais serão alocados da seguinte forma: **(i)** inicialmente, após o pagamento de despesas e encargos de responsabilidade do Fundo, às subclasses de Cotas Seniores será destinada remuneração equivalente à variação da Taxa DI, acrescida de um spread (sobretaxa) de 6,0% a.a. (seis por cento ao ano); **(ii)** uma vez atingido o patamar de remuneração pelas subclasses de Cotas Seniores, se houver resultado remanescente da Classe, será realizado o pagamento, de forma paritária entre as Cotas Seniores B e Cotas Seniores A, da amortização extraordinária das Cotas Seniores, se houver (ou resgate das Cotas Seniores, se aplicável), a título de distribuição de resultados aos Cotistas das Cotas Seniores, no limite regulatório exigido, consideradas, ainda, as exceções regulamentares e de disposições da CVM acerca do assunto, na forma prevista no Anexo da Classe e no respectivo apêndice.
2. Se houver resultado excedente remanescente da Classe Única, este será destinado ao pagamento dos rendimentos das Cotas Juniores e, em seguida, pagamento da amortização extraordinária das Cotas Juniores (ou o resgate das Cotas Juniores, se aplicável), na forma prevista neste Regulamento e no respectivo apêndice.
3. Os direitos e obrigações das subclasses de Cotas Seniores e da subclasse de Cotas Subordinadas diferenciar-se-ão apenas no que tange ao disposto nos seus respectivos apêndices. Todos os demais direitos políticos e econômicos atribuídos às cotas, independentemente da subclasse, serão idênticos.

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

1. As Cotas Juniores são aquelas que se subordinam às Cotas Seniores para efeito de recebimento inicial dos resultados da Classe, os quais serão alocados da seguinte forma: (i) inicialmente, após o pagamento de despesas e encargos de responsabilidade do Fundo, às subclasses de Cotas Seniores será destinada remuneração equivalente à variação da Taxa DI, acrescida de um spread (sobretaxa) de 6,0% a.a. (seis por cento ao ano); (ii) uma vez atingido o patamar de remuneração pelas subclasses de Cotas Seniores, se houver resultado remanescente da Classe, será realizado o pagamento, de forma paritária entre as Cotas Seniores A e Cotas Seniores B, da amortização extraordinária das Cotas Seniores, se houver (ou resgate das Cotas Seniores, se aplicável), a título de distribuição de resultados aos Cotistas das Cotas Seniores, no limite regulatório exigido, consideradas, ainda, as exceções regulamentares e de disposições da CVM acerca do assunto, na forma prevista no Anexo da Classe e no respectivo apêndice.
2. Se houver resultado excedente remanescente da Classe Única, este será destinado ao pagamento dos rendimentos das Cotas Juniores e, em seguida, pagamento da amortização extraordinária das Cotas Juniores (ou o resgate das Cotas Juniores, se aplicável), na forma prevista neste Regulamento e no respectivo apêndice.
3. Os direitos e obrigações da subclasse de Cotas Juniores e das subclasses de Cotas Seniores diferenciar-se-ão apenas no que tange ao disposto nos seus respectivos apêndices. Todos os demais direitos políticos e econômicos atribuídos às cotas, independentemente da subclasse, serão idênticos.

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

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

Adicionalmente às características previstas no parágrafo 8º, do Artigo 32, do Capítulo VII, do Anexo da Classe, as Cotas Seniores A da 1ª (primeira) emissão da subclasse sênior A (“**Primeira Emissão Sênior A**”) terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no regulamento:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Adicionalmente às características previstas no parágrafo 9º, do Artigo 32, do Capítulo VII, do Anexo da Classe, as Cotas Seniores B da 1ª (primeira) emissão da subclasse sênior B (“**Primeira Emissão Sênior B**”) terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no regulamento:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Adicionalmente às características previstas no parágrafo 10º, do Artigo 32, do Capítulo VII, do Anexo da Classe, as Cotas Júniores do Fundo da 1ª (primeira) emissão da subclasse subordinada júnior (“**Primeira Emissão Júnior**”) terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no regulamento:

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



Remuneração Alvo das Cotas Juniores a partir da 1ª (primeira) integralização de Cotas Juniores da Classe Única.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2025 12 17 - IPC de Alteração da Oferta + Regulamento - FII
Terras Paulistas pdf

Código do documento 93aaaf9c-711a-4d30-98a0-efcc39ee8d32



Assinaturas



GUSTAVO MILAN PUPIN:31028296860

Certificado Digital

gmp@patagoniacapital.com.br

Assinou



TIAGO LUIS BAGGIO:22103647874

Certificado Digital

tlb@patagoniacapital.com.br

Assinou



ANTONELLA AMARAL GIANCOLI:17731957861

Certificado Digital

antonella@idsf.com.br

Assinou

Eventos do documento

17 Dec 2025, 23:16:04

Documento 93aaaf9c-711a-4d30-98a0-efcc39ee8d32 **criado** por GABRIEL DE CARVALHO THIELMANN

(1f9e9d96-6cfc-406e-85d9-bc94ecb255d7). Email:apoio@tn.adv.br. - DATE_ATOM: 2025-12-17T23:16:04-03:00

17 Dec 2025, 23:19:58

Assinaturas **iniciadas** por GABRIEL DE CARVALHO THIELMANN (1f9e9d96-6cfc-406e-85d9-bc94ecb255d7). Email:

apoio@tn.adv.br. - DATE_ATOM: 2025-12-17T23:19:58-03:00

17 Dec 2025, 23:33:46

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - TIAGO LUIS BAGGIO:22103647874 **Assinou** Email:

tlb@patagoniacapital.com.br. IP: 179.118.252.3 (179-118-252-3.user.vivozap.com.br porta: 27074). Dados do

Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC Certisign RFB G5,CN=TIAGO LUIS BAGGIO:22103647874. - DATE_ATOM:

2025-12-17T23:33:46-03:00

18 Dec 2025, 10:01:49

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - GUSTAVO MILAN PUPIN:31028296860 **Assinou** Email:

gmp@patagoniacapital.com.br. IP: 143.208.144.6 (143.208.144.6 porta: 5110). Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-

Brasil,OU=AC SAFEWEB RFB v5,CN=GUSTAVO MILAN PUPIN:31028296860. - DATE_ATOM:

2025-12-18T10:01:49-03:00

18 Dec 2025, 11:27:41

ASSINATURA COM CERTIFICADO DIGITAL ICP-BRASIL - ANTONELLA AMARAL GIANCOLI:17731957861

Assinou Email: antonella@idsf.com.br. IP: 177.92.93.106 (mvx-177-92-93-106.mundivox.com porta: 60454).

Dados do Certificado: C=BR,O=ICP-Brasil,OU=AC SAFEWEB RFB v5,CN=ANTONELLA AMARAL

GIANCOLI:17731957861. - DATE_ATOM: 2025-12-18T11:27:41-03:00

Hash do documento original

(SHA256):88dac3ade13213e7e7f51d2b58544b053a86539407464984be97d47151428a5f

(SHA512):6ee727a8141e75a922f36e0a4db73152fb9ca89f628ee365f1f79edd38d199c0ff813b289b46b4eddfdcbbd6c7a9907aef5fcb213183fb6c09c589778be3822f

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima



Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign

Integridade certificada no padrão ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme **MP 2.200-2/2001** e **Lei 14.063/2020**.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Estudo de Viabilidade

ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, COMERCIAL, ECONÔMICA E FINANCEIRA DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA

O presente Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira da Oferta Pública de Distribuição das Cotas da 1ª (primeira) Emissão da classe única do TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob nº 63.320.393/0001-30 (“Fundo”), regulado pela Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, bem como seu Anexo Normativo III (“Resolução CVM 175”, “Cotas” e “Estudo”, respectivamente), realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160” e “Oferta”, respectivamente), foi elaborado pela **PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 39.526.263/0001-74, autorizada a prestar serviço de administração de carteiras de valores mobiliários pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 18.997, expedido em 16 de agosto de 2021, gestora do Fundo (“Gestora”). O Fundo é administrado pelo **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrito no CNPJ sob nº 16.695.922/0001-09, autorizado a prestar serviço de administração de carteiras de valores mobiliários pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 18.897, expedido em 07 de julho de 2021 (“Administrador”).

O presente Estudo foi elaborado pela Gestora em novembro de 2025. Para sua realização, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, fatos históricos, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões desse estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados. Antes de subscrever às Cotas do Fundo, os potenciais Investidores da Oferta devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos, conforme o caso, nos prospectos de cada oferta realizada (“Prospecto Definitivo” ou “Prospecto”, sendo que a definição de Prospecto Definitivo engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência) e em especial a seção de Fatores de Risco.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Estudo podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas

estimativas. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsto. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste documento.

O investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção "Fatores de Risco" dos Prospectos, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a Gestora não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão da Gestora.

QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

O Estudo considerou as principais definições no regulamento vigente do Fundo ("Regulamento") acerca dos Ativos Imobiliários e de outros ativos.

Para fins deste Estudo, são considerados **(I) “Ativos Imobiliários”**: (a) Imóveis e quaisquer direitos reais sobre os Imóveis; (b) Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (c) Ações ou cotas de sociedades que tenham por objeto o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral e cujo propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FIIs (“SPEs Imobiliárias”); (d) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84/2022 (“CEPAC”); (e) Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, bem como de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no

mercado imobiliário; (f) Cotas de outros fundos de investimento imobiliário (FII); (g) Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (h) Letras hipotecárias; (i) Letras de crédito imobiliário; e (j) Letras imobiliárias garantidas. e **(II) “Outros ativos”** os seguintes ativos: (a) outros Ativos, inclusive em títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos; e (b) cotas de classes de fundos de investimento, abertos ou fechados, para fins de gestão de caixa e liquidez, observadas as regras de enquadramento exigidas na regulamentação e os critérios de composição de Carteira estabelecidos neste Regulamento e nos Anexos, conforme aplicável. Ativos de Liquidez e Ativos Imobiliários são denominados, em conjunto, simplesmente “Ativos”.

Metodologia:

A metodologia para calcular o rendimento distribuído mensalmente pelo Fundo aos cotistas, bem como a rentabilidade do Fundo, é baseada na geração de caixa do Fundo. Posto isso, foram projetadas as receitas e despesas esperadas dos ativos atualmente integrantes do pipeline indicativo, sendo eles imobiliários e de liquidez. Além disso, ainda consideramos nas nossas projeções o resultado esperado dos ativos futuros a serem potencialmente detidos pelo Fundo. Considera-se que no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) do resultado do Fundo será distribuído semestralmente aos cotistas.

1. A Gestora

PATAGÔNIA CAPITAL

A Patagônia Capital é uma Gestora Multiestratégia que, além de operar em todas as classes de ativo, atua fortemente no mercado de dívida estruturada e operações de Real Estate.

Com aproximadamente R\$ 800 MM estruturados e captados em operações de crédito e equity, a gestora soma 30 anos de experiência no mercado de crédito e imobiliário entre seus colaboradores.

Buscamos a melhor alocação de investimentos, com visão de longo prazo, transparência e total independência na gestão de ativos.



NOSSA HISTÓRIA

MAI 2014	FUNDAÇÃO 
DEZ 2019	FUNDAÇÃO 
OUT 2020	FUNDAÇÃO 

AGO 2021	Ato declaratório CVM de Administrador de Carteiras Distribuidor CVM para Fundos próprios
AGO 2022	17 Fundos sob Gestão 18 Carteiras Adm. Aprox. R\$ 600 MM AUM
MAI 2023	22 Fundos sob Gestão 45 Carteiras Adm. Aprox. R\$ 800 MM AUM Abertura de Offshore
OUT 2023	25 Fundos sob Gestão 46 Carteiras Adm. Mais de R\$ 1 Bilhão AUM
JAN 2024	34 Fundos sob Gestão. 46 Carteiras Adm. Mais de R\$ 1,2 Bilhão AUM R\$ 400 MM em Operações Estruturadas
NOV 2025	Mais de 45 Fundos sob Gestão. +200 Carteiras Adm. Mais de R\$ 2,5 Bilhão AUM R\$ 800 MM em Operações Estruturadas

PERFIL DE REGIÃO DE ATUAÇÃO

A gestora estabeleceu sólidas parcerias com loteadoras e incorporadoras nas regiões do interior do Brasil, principalmente na região Sudeste e Centro-Oeste do Brasil, concentrando-se especialmente em cidades do interior de São Paulo e do triângulo mineiro. Nessas áreas, onde o mercado de capitais ainda não atende plenamente às demandas das empresas para desenvolvimento de projetos imobiliários, surgem oportunidades promissoras.

A gestora e seus sócios têm demonstrado um histórico impressionante na emissão de instrumentos financeiros para o financiamento do mercado imobiliário, explorando eficientemente essas oportunidades em benefício de seus investidores.

INTERIOR DE SÃO PAULO



- O interior de São Paulo contribui com cerca de 10% do PIB nacional, com uma diversidade de setores econômicos.
- População representando uma parte substancial dos mais de 45 milhões de habitantes do estado.
- Região que abriga cidades industriais, agrícolas e tecnológicas, além de estar conectadas por rodovias, ferrovias e aeroportos.
- Déficit habitacional estimado em 400 mil moradias.

TRIÂNGULO MINEIRO



- 11% do PIB do Estado de MG, totalizando R\$ 91 bi.
- 1,2 milhão de habitantes.
- Região responsável por 7% do total das exportações do Estado, que sozinho é responsável por 13,8% das vendas externas do Brasil, com destaque para o agronegócio.
- Déficit habitacional de mais de 20 mil domicílios dentre as cidades de Uberaba, Uberlândia e Araguari.

FUNDADORES



Gustavo Milan Pupin, CEA
DIRETOR DE COMPLIANCE E RISCO

Economista pela UNESP; MBA em Gestão de Projetos pela USP; Especialização em Finanças Corporativas pela Penn University; Especialização em M&A pelo Insper e New York Institute of Finance; Certificado CEA pela Anbima.

Tiago Baggio, CGA, CGE
DIRETOR DE GESTÃO E DISTRIBUIÇÃO

Administrador de Empresas; MBA em Gestão de Negócios pelo IBMEC; Especialização em Valuation pelo INSPER; Administrador de Carteira de Valores Mobiliários pela CVM; Certificado CGA, CGE pela Anbima e CNPI pela APIMEC.



2. Equipe

EXPERIÊNCIA DO TIME

Mercado Imobiliário, Crédito e Gestão

TRACK RECORD E POSICIONAMENTO

Localização Ribeirão Preto – SP	
Análise de Crédito e Risco	
Experiência	+50 anos
Networking	
Middle Market	

OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS REALIZADAS

	
Estruturação de CRI	
R\$ 40 MM2022	
INVESTIDOR	SECURITIZADORA
	

	
Permuta Financeira	
R\$ 60 MM	2022
PERMUTANTE	VGv TOTAL
	R\$ 350 MM

	
Estruturação de CRI	
R\$ 23 MM	2023
INVESTIDOR	SECURITIZADORA
 	

	
Estruturação de CRI	
R\$ 140 MM	2023
INVESTIDOR	SECURITIZADORA
	

	
Estruturação de CRI	
R\$ 100 MM	2023
INVESTIDOR	SECURITIZADORA
	

Aprox. R\$ 800 MM
ESTRUTURADOS/CAPTADOS

O FUNDO

SOBRE	FII do tipo Permuta, com rendimentos isentos de IR para investidores Pessoa Física.
ATIVOS	Terrenos ou imóveis, em sua integralidade ou fração ideal, de forma direta ou indireta, podendo estes serem adquiridos para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários destinados à construção e/ou à incorporação imobiliária, ou imóveis prontos, ou em projetos e/ou em fase de construção, bem como imóveis para fins de mera apreciação de capital no tempo e/ou outros ativos imobiliários.
OBJETIVO	Trazer rentabilidade através de investimentos ativos imobiliários.
RESUMO DA TESE	Obter renda e/ou apreciação de capital por meio de investimentos imobiliários, com foco predominante na aquisição, desenvolvimento e posterior alienação de imóveis e terrenos, de forma direta ou indireta.
GESTÃO	Gestora com foco e ampla expertise <i>no</i> mercado imobiliário e de crédito do interior de São Paulo e região.
PREMISSAS	Investir em boas empresas e bons projetos, sempre com algum tipo de garantia real.
DY PROJETADO	Média de pagamento de CDI + 6% a.a. ao longo dos primeiros 5 anos do fundo.*

Fonte: Patagônia Capital
* A expectativa de rentabilidade não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Os cálculos foram realizados com base em estimativas e premissas do Gestor.

TESE DE INVESTIMENTO

Obter renda e/ou apreciação de capital por meio de investimentos imobiliários, com foco predominante na aquisição, desenvolvimento e posterior alienação de imóveis e terrenos, de forma direta ou indireta.

A expertise da Patagônia no mercado imobiliário vai além da oferta de crédito, permitindo uma série de modelos de investimentos:

- Crédito ponte de financiamento imobiliário visando início de obras para liberação do "plano empresário" do banco à incorporadores, casando amortização com o prazo de repasse dos bancos.
- Financiamento à produção para loteadores e incorporadores.
- Antecipação de recebíveis de carteiras já performadas;
- Operações de crédito para empresas fora do segmento de Real Estate, porém com lastro imobiliário.

VIABILIDADE FUNDO

Ano	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
Receita Carteira	9.371.178,53	32.175.291,46	58.273.554,66	65.470.877,46	64.336.385,70
Receita Caixa	191.000,00	190.000,00	185.000,00	180.000,00	175.000,00
Patrimônio Senior	75.628.821,47	77.024.953,70	27.832.399,04		0
Patrimônio Sub	5.000.000,00	3.419.000,00	1.838.000,00	37.895.478,42	99.069.864,13
% Caixa	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Receita Total	9.562.178,53	32.365.291,46	58.458.554,66	65.650.877,46	64.511.385,70
Despesas Recorrentes	1.581.000,00	1.581.000,00	1.581.000,00	1.581.000,00	1.581.000,00
Taxa Adm, Custódia e Controladoria	156.000,00	156.000,00	156.000,00	156.000,00	156.000,00
Taxa Gestão	1.425.000,00	1.425.000,00	1.425.000,00	1.425.000,00	1.425.000,00
Auditoria	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00
Anbima	3.760,00	3.760,00	3.760,00	3.760,00	3.760,00
CETIP	16.634,00	16.634,00	16.634,00	16.634,00	16.634,00
Taxa Fiscalização	12.649,00	12.649,00	12.649,00	12.649,00	12.649,00
% Custos	1,86%	1,96%	1,97%	1,60%	1,60%
Resultado Operacional do Fundo	7.936.135,53	30.739.248,46	56.832.511,66	64.024.834,46	62.885.342,70
Benchmark	17.765.000,00	15.806.423,69	9.081.000,00	0,00	0,00
Taxa Performance n/a	-	-	-	-	-
Resultado do Período	0,00	14.932.824,78	47.751.511,66	64.024.834,46	62.885.342,70
Payout	0,00%	100%	100%	100%	100%
Lucro a ser Distribuído Senior	17.765.000,00	15.806.423,69	5.890.000,00		-
Quantidade de Cotas	85.000.000,00	85.000.000,00	85.000.000,00	85.000.000,00	85.000.000,00
Resultado por Cota	0,209	0,185957926	0,069294118	0	0
Dividend Yield	21%	21%	21%	0%	0%
Dividend Yield (CDI +)	CDI + 6%	CDI + 6%	CDI + 6%		
Valor da cota patrimonial	1,00	0,91	0,33		

Projeto	SPE	Cidade	VGv Fii (R\$)	Data Lançamento
Parque dos Lagos	SPE 26	Ribeirão Preto	12.320.000,00	mar/26
Fiusa Residencial	SPE 51	Ribeirão Preto	17.444.850,00	ago/26
Vila das Aroeiras	SPE 39	Bady Bassitt	29.850.300,00	mar/26
Kauai	SPE 30	Ribeirão Preto	70.000.000,00	dez/26
Vila Burguesi	SPE 48	Sertãozinho	13.000.000,00	mar/26
Moura Lacerda	SPE 49	Ribeirão Preto	81.911.000,00	mai/27
Parc Paraty	SPE 27	Bebdouro	7.000.000,00	mai/28
Total			231.526.150,00	

Fonte: Patagônia Capital

Pipeline meramente indicativo, sem garantia de que os recursos serão aplicados necessariamente nesses ativos.

OS ATIVOS DESCRITOS NESTE SLIDE REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO AINDA NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES.

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTAM E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Patagônia Capital

Av. Braz Olaia Acosta, 727, sala 1101, Ribeirão Preto/SP

www.patagoniacapital.com.br ri@patagoniacapital.com.br

(16) 3620 2333

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO IV

INFORME ANUAL DO FUNDO - SUPLEMENTO K DA RESOLUÇÃO CVM 175

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	PAFIL PERMUTA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo/Classe:	63.320.393/0001-30
Data de Funcionamento:	22/10/2025	Público Alvo:	Investidor Qualificado
Código ISIN:	BRTRPLCTF023	Quantidade de cotas emitidas:	0,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Sim	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Classificação: Multiestratégia Subclassificação: Não possui subclassificação Gestão: Ativa Segmento de Atuação: Multicategoria	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	ID CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	CNPJ do Administrador:	16.695.922/0001-09
Endereço:	Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1726, 19- Vila Nova Conceição- são Paulo- SP- 04543-000	Telefones:	11 4637-6633
Site:	www.idsf.com.br	E-mail:	supervisao@idsf.com.br
Competência:	12/2025		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA	39.526.263/0001-74	Av. Braz Olaia Acosta, 727, Edifício Office Tower, Sala 1101 - Jardim Califórnia, Ribeirão Preto - SP	(16) 3620-2333
1.2	Custodiante: ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A	16.695.922/0001-09	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1726 - Conj.05 andar, Sala 51 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP,	(11) 4637-6633
1.3	Auditor Independente: NEXT AUDITORES INDEPENDENTES S/S LTDA.	19.280.834/0001-26	R. Pasteur, 463 - 13º andar - Batel, Curitiba - PR, 80250-104	(41) 2101-1690
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: TRINUS CAPITAL DTVM S.A.	02.276.653/0001-23	Rua 72, 325, Ed. Trend Office, 12º andar – Jardim Goiás – Goiânia/GO	(62) 3773-1700
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços': Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados: Não possui informação apresentada.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo Fundo pre operacional			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo O mercado imobiliário atravessou um período de atividade moderada, influenciado pela redução gradual da taxa Selic e pela desaceleração da inflação, que ajudou a manter o custo de capital sob controle. O ambiente macroeconômico favoreceu principalmente o segmento residencial, que continuou apresentando boa liquidez, sobretudo em produtos econômicos e de médio padrão, exatamente os mais utilizados como contrapartida em operações de permuta. O mercado de terrenos e incorporações manteve-se ativo, com demanda consistente por áreas viáveis			

	para novos projetos, especialmente nas regiões metropolitanas. Incorporadoras seguiram mais seletivas, priorizando produtos com maior velocidade de venda, o que sustentou o interesse pelas operações de permuta como forma de reduzir desembolso inicial.		
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira		
	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira Com a continuidade esperada da queda dos juros e a estabilização do crédito imobiliário, o próximo período tende a ser favorável para FIIs de permuta, destacando-se: Maior apetite das incorporadoras por permutas para viabilizar lançamentos com menor consumo de caixa. Valorização gradual das unidades recebidas, acompanhando a recuperação do mercado residencial e melhora na velocidade de vendas. Redução do risco econômico, dado o ambiente de inflação mais estável e juros em trajetória de queda. Previsibilidade de fluxo, já que a carteira do fundo é vinculada ao andamento físico e comercial dos empreendimentos.		
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:		
	Ver anexo no final do documento. Anexos		
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	
	Não possui informação apresentada.		Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação		
	fundo não possui ativos		
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
	Não possui informação apresentada.		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	Av. Presidente Juscelino Kubitschek supervisao@idsf.com.br		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	supervisao@idsf.com.br		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
	Conforme regulamento		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	Conforme regulamento		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	Conforme regulamento		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	0,00	0,00%	0,00%
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome:	David Rosset	Idade: 30
	Profissão:	Diretor	CPF: 40732066808
	E-mail:	supervisao@idsf.com.br	Formação acadêmica: Bacharel em Administração de Empresas
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período: 0,00
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função: 09/05/2022
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos		
	Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo
	Banco Safra	Agosto 2018 – Agosto 2019	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram Auxílio aos Gerentes Comerciais nas operações do dia-a-dia, envolvendo operações de Crédito, Câmbio, Fiança, Risco Sacado e Cessão; Prospecção de novos clientes e visitas a

				clientes, auxílio na gestão de carteira dos Gerentes Comerciais; Apoio operacional para liberação de operações diversas; Auxílio aos Gerentes Administrativos e assistentes em regularização dependências, atualizações cadastrais e abertura de contas; ☐ Contato com diversas áreas do Banco: Back Office, Middle Office, Área Comercial, Área Administrativa, Mesa de Câmbio e Comitê de Crédito		
IDGR		Janeiro 2022 - Março 2022	Analista de Fundos	Elaboração de planilhas no Excel de controle dos dados obrigatórios que a administradora e gestora deve enviar à CVM periodicamente Elaboração de planilhas no Excel de controle dos dados obrigatórios que a administradora e gestora deve enviar à CVM periodicamente; ☐ Análise da composição da carteira de Fundos de Investimento em Participações (FIP's), e análise de relatórios gerenciais e contábeis; ☐ Participação de Calls para decisões sobre o orçamento de um dos FIP's, planejando os aportes necessários e a venda das investidas para fazer frente às obrigações financeiras anuais do fundo		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos						
Evento			Descrição			
Qualquer condenação criminal						
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas						
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.						
Faixas de Pulverização		Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas		0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 5% até 10%						
Acima de 10% até 15%						
Acima de 15% até 20%						
Acima de 20% até 30%						
Acima de 30% até 40%						
Acima de 40% até 50%						
Acima de 50%						
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008						
Não possui informação apresentada.						
15. Política de divulgação de informações						
15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.						
Não possui informação apresentada.						
15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.						
Não possui informação apresentada.						
15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.						
Não possui informação apresentada.						
15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.						
Não possui informação apresentada.						
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:						

	Não possui informação apresentada.
--	------------------------------------

Anexos
5. Fatores de Risco

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---



PROSPECTO DEFINITIVO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA
1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA SUBCLASSE SÊNIOR A DA CLASSE ÚNICA DO
**TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA**

ADMINISTRADORA

ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

GESTORA

PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS