



## INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO PERMUTA LOTE 5 CAMPINAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular, a **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 18.897, de 07 de julho de 2021, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.726, 19º andar (parte), conjunto 194, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o n.º 16.695.922/0001-09, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório n.º 18.897, de 07 de julho de 2021 (“**Administrador**”), em conjunto com a **BLUE3 ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA.** sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, conjunto 111, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-000, inscrita no CNPJ sob nº 55.649.229/0001-43 (“**Gestor**”),  
**RESOLVEM:**

1. Constituir um fundo de investimento imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da parte geral e do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 175**”), da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1.993 (“**Lei 8.668**”) e das demais disposições legais aplicáveis, denominado **PERMUTA LOTE 5 CAMPINAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“**Fundo**”), com classe única de cotas denominada **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO PERMUTA LOTE 5 CAMPINAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“**Classe Única**”), constituída por 3 (três) subclasses de cotas, sendo uma sênior, uma subordinada mezanino e uma subordinada júnior, conforme detalhado na política de investimento prevista no regulamento constante do Anexo I deste instrumento (“**Regulamento**”);
2. Determinar que a Classe Única será destinada ao público qualificado;
3. Desempenhar as funções de prestadores de serviços essenciais, na qualidade de administradora fiduciária e de gestora de recursos, respectivamente, em observância aos deveres e responsabilidades previstos na Resolução CVM 175 e no Regulamento;
4. Aprovar o Regulamento, nos exatos termos de conteúdo e forma do documento constante do Anexo I deste instrumento, em atenção ao disposto no artigo 7º da parte geral da Resolução CVM 175, o qual inclui o anexo que disciplina as regras aplicáveis à Classe Única;
5. Aprovar a contratação, nos termos da Resolução CVM 175, das seguintes pessoas jurídicas par prestarem serviços em favor do Fundo e/ou da Classe Única:
  - (a) **Custodiante: ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, acima qualificada; e
  - (b) **Escriturador: ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, acima qualificada.





6. Submeter a registro da CVM o presente Instrumento de Constituição, bem como os demais documentos exigidos pela Resolução CVM 175, para obter o registro do Fundo e o seu CNPJ;
7. Aprovar a distribuição pública das cotas da Classe Única da 1ª (primeira) emissão do Fundo, nos termos da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022 (“**Cotas**”, “**1ª Emissão**”, “**Resolução 160**” e “**Oferta**”, respectivamente), nos termos das alíneas abaixo:
- (a) Data da Emissão: data em que ocorrer a 1ª (primeira) integralização das Cotas;
  - (b) Quantidade Inicial: inicialmente, serão ofertadas 5.305.000 (cinco milhões e trezentas e cinco) Cotas, sendo (i) 2.300.000 (duas milhões e trezentas mil) Cotas da subclasse sênior (“**Cotas Seniores**”); (ii) 3.000.000 (três milhões) de Cotas da subclasse subordinada mezanino (“**Cotas Subordinadas Mezanino**”); e (iii) 5.000 (cinco mil) Cotas da subclasse subordinada júnior (“**Cotas Subordinadas Júnior**”);
  - (c) Preço de Emissão: R\$ 100,00 (cem reais);
  - (d) Montante Inicial da Oferta: inicialmente, o valor total de R\$ 530.500.000,00 (quinhentos e trinta milhões e quinhentos mil reais), sendo R\$ 230.000.000,00 (duzentos e trinta milhões de reais) para a oferta de Cotas Seniores; R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) para a oferta de Cotas Subordinadas Mezanino; e R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) para a oferta de Cotas Subordinadas Júnior.
  - (e) Forma de Colocação: nos termos da Resolução CVM 160, sob o rito de registro automático, em regime de melhores esforços de colocação;
  - (f) Distribuidor Líder: o Administrador, acima qualificado (quando nesta qualidade, “**Distribuidor Líder**”);
  - (g) Prazos: a subscrição ou aquisição das Cotas deverão ser realizadas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contando do anúncio de início de distribuição, conforme artigo 48 da Resolução 160;
  - (h) Possibilidade de Distribuição Parcial: será permitida a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitados os respectivos montantes mínimos, correspondentes a, respectivamente, (i) 10 (dez) Cotas Seniores, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) (“**Montante Mínimo da Oferta da Subclasse Sênior**”); (ii) 10 (dez) Cotas Subordinadas Mezanino, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) (“**Montante Mínimo da Oferta da Subclasse Subordinada Mezanino**”); e (iii) 10 (dez) Cotas Subordinadas Júnior, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) (“**Montante Mínimo da Oferta da Subclasse Subordinada Júnior**” e, quando em conjunto com o Montante Mínimo da Oferta da Subclasse Sênior e da Montante Mínimo da Oferta da Subclasse Subordinada Mezanino, “**Montante Mínimo**”). Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada. O eventual saldo de Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pelo Administrador, desde que atingido o respectivo Montante Mínimo (“**Distribuição Parcial**”).





- (i) Público-alvo da Oferta: investidores profissionais, nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021 (“**Investidor**”);
- (j) Procedimento para subscrição e integralização das Cotas: no âmbito da Oferta as Cotas serão subscritas em mercado de balcão não organizado por meio do por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“**MDA**”), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“**B3**” e “**Balcão B3**”), respectivamente); e sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3, ou junto à INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA das cotas do Fundo (“**Escriturador**”), dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, junto à B3 ou junto ao Escriturador, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador;
- (k) Lote Adicional e Lote Suplementar: a Oferta não contará com Lote Adicional e Lote Suplementar;
- (l) Investimento Mínimo por Investidor: 1 (uma) Cota(s), totalizando a importância de R\$ 100,00 (cem reais);
- (m) Período de Distribuição: 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos da Resolução 160; e
- (n) Custos da Oferta: os custos da Oferta serão arcados pela Classe Única.

8. Aprovar a prática de todos os atos e a assinatura de todos os documentos que sejam necessários para a implementação das aprovações contidas no presente instrumento

Este instrumento está dispensado do registro em cartório nos termos da Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019 e será enviado ao sistema Fundos.NET, nos termos do artigo 51 da Resolução 175.

São Paulo, 08 de maio de 2025.

DocuSigned by:

Antonella Amaral

D296B7EEF034489

**ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Administrador

Assinado por:

Antonio Pedro Florêncio de Almeida e Silva

A711F8BAA4DF4A0...

Assinado por:

A422AC860EED452...

**BLUE3 ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

Gestor



## ANEXO I

# REGULAMENTO DO PERMUTA LOTE 5 CAMPINAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA



**REGULAMENTO DO**  
**PERMUTA LOTE 5 CAMPINAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CAPÍTULO I FUNDO**

**Artigo 1** **PERMUTA LOTE 5 CAMPINAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (“FUNDO”)**, regido pela Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“**Código Civil**”), Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei 8.668**”), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução 175**”), terá como principais características:

<b>Classe de Cotas</b>	Classe única.
<b>Prazo de Duração</b>	Indeterminado.
<b>Administrador</b>	<b>ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , instituição financeira autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 18.897, de 07 de julho de 2021, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.726, 19º andar (parte), conjunto 194, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ sob n.º 16.695.922/0001-09 (“ <b>ADMINISTRADOR</b> ”), responsável pela administração fiduciária.
<b>Gestor</b>	<b>BLUE3 ASSET GESTORA DE RECURSOS LTDA.</b> com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, n.º 1.400, conjunto 111, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-000, inscrita no CNPJ sob n.º 55.649.229/0001-43 (“ <b>GESTOR</b> ”, quando denominado em conjunto com o ADMINISTRADOR, são identificados como “ <b>Prestadores de Serviços Essenciais</b> ”)
<b>Foro Aplicável</b>	Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
<b>Encerramento do Exercício Social</b>	31 de dezembro de cada ano.



Denominação da Classe	Anexo
Cotas de Classe Única	Anexo I

**Artigo 2** O Anexo de cada classe de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: **(i)** características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços; **(ii)** responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; **(iii)** condições de resgate e amortização; **(iv)** assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; **(v)** remuneração dos prestadores de serviços; **(vi)** política de investimentos e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e **(vii)** fatores de risco.

**Artigo 3** Para fins do disposto neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices: **(i)** os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles conforme as definições indicadas no decorrer do documento; **(ii)** referências a Artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a Artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável; **(iii)** todos os prazos previstos neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; e **(iv)** caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices não seja Dia Útil, conforme definição nele prevista, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

## CAPÍTULO II RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

**Artigo 4** Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do FUNDO respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do FUNDO ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

**Parágrafo 1º** Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR praticar os atos necessários à administração do FUNDO, o que inclui, mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: **(a)** tesouraria, controle e processamento dos ativos; **(b)** escrituração das cotas; **(c)** auditoria independente; **(d)** custódia; e, eventualmente, **(e)** consultoria especializada, **(f)** outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.



**Parágrafo 2º** Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao GESTOR praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do FUNDO, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: **(a)** intermediação de operações para carteira de ativos; **(b)** distribuição de cotas; **(c)** consultoria de investimentos; **(d)** classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; **(e)** formador de mercado de classe fechada; **(f)** cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, **(g)** outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.

**Parágrafo 3º** Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao FUNDO não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o FUNDO e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.

#### **Artigo 5**

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

**Parágrafo Único.** Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o FUNDO venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

#### **Artigo 6**

Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do FUNDO, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o FUNDO ou a CVM.

#### **Artigo 7**

Os investimentos no FUNDO não são garantidos pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

### **CAPÍTULO III**

### **ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO**

#### **Artigo 8**

O FUNDO terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução 175, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

#### **Artigo 9**

As despesas não previstas neste Regulamento ou na regulamentação aplicável como encargos devem correr por conta do Prestador de Serviço Essencial que o tiver contratado.



## CAPÍTULO IV

## ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

### Artigo 10

A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns a todas as classes de cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.

**Parágrafo 1º** A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita com, no mínimo, 10 (dez) dias corridos de antecedência, e exclusivamente far-se-á por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, cadastro do cotista junto ao ADMINISTRADOR e/ou INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.

**Parágrafo 2º** A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.

**Parágrafo 3º** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

**Parágrafo 4º** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

**Parágrafo 5º** A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na classe de cotas.

**Parágrafo 6º** As deliberações da assembleia de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: **(i)** destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial; **(ii)** fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do FUNDO; e **(iii)** alteração do Regulamento, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, **(a)** no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

**Parágrafo 7º** As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.





**Artigo 11**

As deliberações da assembleia geral de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, para resposta no prazo mínimo de 10 (dez) dias corridos contado da consulta.

**Artigo 12**

Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

**CAPÍTULO V TRIBUTAÇÃO**

**Artigo 13**

O disposto neste CAPÍTULO V foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao FUNDO, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.

**Artigo 14**

Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no FUNDO.

Tributação aplicável às operações da carteira:	
<p><b>I. Imposto de Renda na Fonte (“IRF”):</b></p>	<p>Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do FUNDO não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.</p> <p>Para os investimentos realizados pelo FUNDO em 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 IRF, de acordo com a Lei 8.668.</p> <p>O IRF pago pela carteira do FUNDO poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo FUNDO no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.</p> <p>Por fim, nos termos da Lei n.º 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“Lei 9.779”), o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo FUNDO que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite</p>





seja ultrapassado, o FUNDO estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

### Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:

#### I. IRF:

##### Cotistas Residentes no Brasil:

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 IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). No caso de operações de *day trade* a alíquota será de 1,00% (um por cento) do lucro.

Não obstante o disposto acima, em conformidade com o disposto na Lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2024, conforme alterada, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições realizadas pelo FUNDO, exclusivamente na hipótese de o FUNDO, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO.

##### Cotistas Não-Residentes (INR):

Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, **(i)** não sejam residentes em jurisdição considerada paraíso fiscal pelas autoridades fiscais brasileiras, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da RFB n.º 1.037, de 4 de junho de 2010 (“JTF”), e **(ii)** cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo FUNDO aos cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento).





Os rendimentos distribuídos pelo FUNDO aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.

**Cobrança do IRF:**

Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do FUNDO.

**II. IOF:**

**IOF/TVM:**

Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Esse imposto incide a alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao da aplicação. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo.

**IOF/Câmbio:**

As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio, para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo FUNDO relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que 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).

**CAPÍTULO VI  
COTISTA**

**DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO**

**Artigo 15**

Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.





## Artigo 16

O ADMINISTRADOR mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Website: <http://www.idsf.com.br>

Ouvidoria: 0800 520 0033

\*\*\*



## ANEXO I

### CLASSE ÚNICA DE COTAS DO PERMUTA LOTE 5 CAMPINAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

#### CAPÍTULO I CARACTERÍSTICAS GERAIS

**Artigo 1** As principais características da classe única de cotas do FUNDO estão descritas abaixo (“**Classe Única**”):

<b>Subclasses</b>	A Classe Única é constituída por 3 (três) subclasses, sendo a subclasse sênior (“ <b>Subclasse Sênior</b> ”), a subclasse mezanino (“ <b>Subclasse Subordinada Mezanino</b> ”), e a subclasse subordinada júnior (“ <b>Subclasse Subordinada Júnior</b> ” e, quando em conjunto com a Subclasse Sênior e a Subclasse Subordinada Mezanino, denominadas “ <b>Subclasses</b> ”), que darão aos seus titulares idênticos direitos políticos, diferindo-se, exclusivamente, em razão da ordem de preferência no recebimento de rendimentos, amortização e resgate, na forma prevista no CAPÍTULO VI deste Anexo e no apêndice de cada Subclasse (“ <b>Apêndices</b> ”).
<b>Tipo de Condomínio</b>	Fechado.
<b>Prazo de Duração</b>	Indeterminado.
<b>Categoria</b>	Fundo de investimento imobiliário.
<b>Classificação ANBIMA</b>	Mandato: “Multiestratégia”.  Subclassificação: Não aplicável.  Tipo de gestão: “Gestão Ativa”.  Segmento: “Multicategoria”.
<b>Objetivo</b>	A Classe Única tem por objetivo a obtenção de renda e proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela <b>Lote 5 Desenvolvimento Urbano</b>

	<p><b>S.A.</b>, inscrita no CNPJ n.º 17.118.230/0001-52, por meio da aquisição de quaisquer dos títulos, valores mobiliários e outros ativos previstos no artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 (“<b>Ativos Alvo</b>”).</p> <p>A Classe Única poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.</p> <p>Adicionalmente, a Classe Única poderá investir em Aplicações Financeiras (conforme abaixo definido), conforme disposto na política de investimento da Classe Única definida no CAPÍTULO III abaixo.</p> <p>O objetivo da Classe Única de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da Classe Única ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.</p>
<b>Público-Alvo</b>	Os públicos-alvo indicados nos Apêndices de cada Subclasse.
<b>Custódia e Tesouraria</b>	<b>ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b> , acima qualificada (“ <b>CUSTODIANTE</b> ”).
<b>Escrituração</b>	<b>ID Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.</b> , acima qualificada (“ <b>INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA</b> ”).
<b>Emissão e Regime de Distribuição de Cotas</b>	O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição, seguirão o disposto no instrumento que aprovar a respectiva emissão de cotas.
<b>Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas pela Assembleia Especial de Cotistas</b>	Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas da mesma Subclasse, exclusivamente junto à INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA das cotas, fora dos ambientes da B3, sobre o valor base da oferta, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, sendo certo que, a critério do ADMINISTRADOR, considerada a recomendação do GESTOR, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, exclusivamente junto à INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA das cotas, fora dos ambientes da B3, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência da respectiva Subclasse, nos termos e condições a

	<p>serem previstos no ato do ADMINISTRADOR ou ata da assembleia especial de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas (desde que respeitado o Índice de Subordinação Sênior e o Índice de Subordinação Mezanino (conforme definidas nos respectivos Apêndices), observados ainda os procedimentos operacionais dos mercados a que as cotas estejam admitidas à negociação.</p>
<p><b>Negociação</b></p>	<p>As cotas poderão ser depositadas <b>(i)</b> para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“<b>MDA</b>”), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“<b>B3</b>” e “<b>Balcão B3</b>”), respectivamente); e sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3, ou junto à INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo preço de emissão estipulado nos documentos de cada oferta de cotas do Fundo, junto à B3 ou junto à INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA, observados os procedimentos operacionais da B3 e da INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA; e <b>(ii)</b> negociação no mercado secundário no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3, observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM 160. Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Anexo. O ADMINISTRADOR fica, nos termos deste Anexo, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado de instituições autorizadas pela CVM.</p> <p>Se houver a migração do Fundo para o ambiente de bolsa as novas Cotas serão registradas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“<b>DDA</b>”) e da INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.</p>

<b>Transferência</b>	<p>As cotas podem ser transferidas, mediante: <b>(i)</b> termo de cessão e transferência; <b>(ii)</b> por meio de negociação, se aplicável, em mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação; <b>(iii)</b> por decisão judicial ou arbitral, operações de cessão fiduciária, execução de garantia ou sucessão universal, dissolução de sociedade conjugal ou união estável por via judicial ou escritura pública que disponha sobre a partilha de bens ou transferência de administração ou portabilidade de planos de previdência; ou, ainda <b>(iv)</b> nas demais hipóteses previstas na Resolução 175.</p>
<b>Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização</b>	<p>Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas da respectiva Subclasse nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas da respectiva Subclasse.</p> <p>Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos cotistas nos termos desse Regulamento aqueles que sejam cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.</p> <p>Para fins de pagamento de rendimentos e amortização, deve ser observado o disposto em cada Apêndice.</p>
<b>Feriados</b>	<p>Em feriados de âmbito nacional, a Classe Única de cotas não possui cota, não recebe aplicações e nem realiza resgates e amortizações, sendo certo que estas datas não serão consideradas Dias Úteis para fins de contagem de prazo de conversão de cotas e pagamento de resgates. Nos feriados estaduais e municipais a Classe Única de cotas possui cota, recebe aplicações e realiza resgates e amortizações.</p>
<b>Integralização das Cotas</b>	<p>A integralização, o resgate e a amortização de cotas apenas serão realizados em moeda corrente nacional.</p>
<b>Adoção de Política de Voto</b>	<p>O GESTOR, em relação a esta Classe Única de cotas, adota política de exercício de direito de voto disponível em sua página na rede mundial de computadores.</p>
<b>“Dia Útil”</b>	<p>Qualquer dia exceto: <b>(i)</b> sábados, domingos, feriados declarados nacionais e <b>(ii)</b> aqueles sem expediente na B3.</p>

**CAPÍTULO II****RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA****Artigo 2**

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

**Artigo 3**

Os seguintes eventos obrigarão o ADMINISTRADOR a verificar se o patrimônio líquido da Classe Única de cotas está negativo:

- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de Classe Única de cotas do FUNDO;
- (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
- (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO; e
- (iv) condenação do FUNDO de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

**Artigo 4**

Caso o ADMINISTRADOR verifique que o patrimônio líquido da Classe Única de cotas está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única de cotas ou da declaração judicial de insolvência da Classe Única de cotas, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução 175.

**Artigo 5**

Serão aplicáveis as disposições da Resolução 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo ADMINISTRADOR na hipótese de patrimônio líquido negativo da Classe Única de cotas.

**CAPÍTULO III****DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS****Artigo 6**

Os recursos da Classe Única serão aplicados pelo ADMINISTRADOR, por recomendação do GESTOR, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas por meio do investimento nos Ativos Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Alvo.

**Artigo 7**

Os ativos que vierem a integrar o patrimônio da Classe Única poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela Classe Única sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia especial de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Anexo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe Única e o ADMINISTRADOR





e/ou o GESTOR e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

- Artigo 8** A Classe Única poderá participar de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.
- Artigo 9** Caso a Classe Única de cotas invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175.
- Artigo 10** As disponibilidades financeiras da Classe Única que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Anexo, serão aplicadas em **(i)** cotas de fundos de investimento de renda fixa ou referenciado à Taxa DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha, sejam elas: Banco do Brasil S.A., Itaú Unibanco S.A., Banco Bradesco S.A., Banco Santander S.A., BTG Banco S.A., XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliário S.A. e Banco Safra S.A; **(ii)** instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha acima mencionadas; ou **(iii)** títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis, todos os ativos listados acima com classificação de baixo risco e liquidez diária (“**Aplicações Financeiras**”). O FUNDO não irá contratar operações com derivativos, inclusive para fins de proteção patrimonial.
- Artigo 11** A Classe Única não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a Classe Única possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo Alvo e/ou Aplicação Financeira.
- Artigo 12** É vedada a aplicação em cotas de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução 175, que sejam destinadas a investidores profissionais e que não sejam administrados pelo ADMINISTRADOR.
- Artigo 13** O objeto e a política de investimentos da Classe Única somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.
- Artigo 14** A Classe Única de cotas pode emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.
- Artigo 15** Os imóveis e/ou direitos reais a serem adquiridos pelo FUNDO deverão estar localizados no território nacional.





## CAPÍTULO IV

## DAS COTAS

### Artigo 16

As cotas da Classe Única correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

**Parágrafo 1º** O patrimônio líquido da Classe Única será dividido em cotas de Subclasse Sênior, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice A (“**Cotas Seniores**”), as cotas de Subclasse Subordinada Mezanino, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice B (“**Cotas Subordinadas Mezanino**”), e as cotas da Subclasse Subordinada Júnior, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice C (“**Cotas Subordinadas Júnior**”, e quando em conjunto com as Cotas Subordinadas Mezanino, denominadas “**Cotas Subordinadas**”) as quais possuem os mesmos direitos políticos, diferenciando-se, exclusivamente, na forma prevista abaixo.

**Parágrafo 2º** As Cotas Seniores têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns, observada a Cascata de Pagamentos (conforme definida abaixo):

- (i) A Cotas Seniores têm como público-alvo investidores qualificados;
- (ii) Prioridade no pagamento de rendimentos, amortização e resgate em relação às Cotas Subordinadas, observado o disposto neste Regulamento;
- (iii) Direito à percepção de rentabilidade prioritária em relação às Cotas Subordinadas, observado o Benchmark das Cotas Seniores (conforme abaixo definido);
- (iv) Rentabilidade esperada será correspondente a 10,60% (dez inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, acrescido da variação acumulada positiva do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo, caso o IPCA deixe de ser divulgado (“**Benchmark das Cotas Seniores**”); e
- (v) Direito à percepção de amortização prioritária em relação às Cotas Subordinadas, caso, a relação, em percentual, das Cotas Seniores e do Patrimônio Líquido da Classe do Fundo corresponda à percentual igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) (“**Índice de Subordinação Sênior**”), nos termos da Cascata de Pagamentos.

**Parágrafo 3º** As Cotas Subordinadas Mezanino têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações, observada a Cascata de Pagamentos (conforme definida abaixo):

- (i) A Cotas Subordinadas Mezanino têm como público-alvo investidores qualificados;



- (ii) Subordinam-se às Cotas Seniores para efeito de distribuição de resultados, amortização e resgate, observado o disposto neste Regulamento;
- (iii) Serão seniores em relação às Cotas Subordinadas Júnior, para efeito de distribuição de resultados, amortização e resgate, observado o disposto neste Regulamento;
- (iv) Direito à percepção de rentabilidade prioritária em relação às Cotas Subordinadas Júnior, observado o Benchmark das Cotas Subordinadas Mezanino (conforme abaixo definido); e
- (v) Rentabilidade esperada será correspondente a 15,00% (quinze por cento) ao ano, acrescido da variação acumulada positiva do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo, caso o IPCA deixe de ser divulgado, a qual está subordinada ao recebimento da rentabilidade preferencial das Cotas Seniores, nos termos do item (v) do Parágrafo 2º acima; (“**Benchmark das Cotas Subordinadas Mezanino**”).

**Parágrafo 4º** As Cotas Subordinadas Júnior têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações:

- (i) A Cotas Subordinadas Júnior têm como público-alvo investidores qualificados;
- (ii) Subordinam-se às Cotas Subordinadas Mezanino e às Cotas Seniores para efeito de distribuição de resultados, amortização e resgate, observado o disposto neste Regulamento;
- (iii) Não há rentabilidade esperada para as Cotas Subordinadas Júnior, as quais farão jus ao resultado remanescente da Classe Única, após o pagamento integral dos rendimentos aos cotistas titulares das Cotas Seniores e aos cotistas titulares das Cotas Subordinadas Mezanino e da amortização e resgate integral das Cotas Seniores e das Cotas Subordinadas Mezanino; e
- (iv) Deverão respeitar a relação da soma das Cotas Seniores e Cotas Subordinadas Mezanino e o Patrimônio Líquido da Classe, que deve corresponder ao percentual igual ou inferior a 85% (oitenta e cinco por cento) (“**Índice de Subordinação Mezanino**”). O Índice de Subordinação Mezanino deverá ser respeitado após a primeira reavaliação dos ativos do Fundo realizado por um avaliador terceiro independente.

**Parágrafo 5º** O Benchmark das Cotas Seniores e o Benchmark das Cotas Subordinadas Mezanino objetivados pelo FUNDO dependerão da performance



dos ativos que integram a carteira do FUNDO, de forma que não há qualquer garantia de rentabilidade, nada podendo os cotistas reclamar a esse título.

## Artigo 17

A cada cota corresponderá um voto nas assembleias da Classe Única.

**Parágrafo 1º** Todas as cotas de uma Subclasse garantem aos seus titulares direitos políticos idênticos, observado que, de acordo no artigo 2º da Lei 8.668 o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

**Parágrafo 2º** O titular de cotas da Classe Única:

- (a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, inclusive os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras;
- (b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio da Classe Única ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- (c) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da Classe Única.

## CAPÍTULO V

### DAS EMISSÕES DE COTAS

## Artigo 18

A Classe Única iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R\$ 3.000,00 (três mil reais), correspondente a 30 (trinta) cotas com valor unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais), sendo **(i)** 10 (dez) Cotas Seniores; **(ii)** 10 (dez) Cotas Subordinadas Mezanino; e **(iii)** 10 (dez) Cotas Subordinadas Júnior.

## Artigo 19

As cotas serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas neste Regulamento, no ato do ADMINISTRADOR ou ata da assembleia de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão cotas, no instrumento de subscrição e/ou nos documentos da oferta (“**Documentos da Oferta**”), conforme definidos no artigo 2º, inciso V, da Resolução da CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução 160**”), conforme aplicável.

**Parágrafo 1º** Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas da Classe Única por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, observado que:

- (a) os rendimentos distribuídos pela Classe Única ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que: **(i)** a Classe Única possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; **(ii)** o cotista pessoa física não seja titular das cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de



rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe Única; e **(iii)** as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e

- (b)** nos termos da Lei 9.779, caso a Classe Única aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da Classe Única, a Classe Única estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

**Parágrafo 2º** Nos termos da Resolução CVM n.º 27, de 8 de abril de 2021, a oferta de cotas do FUNDO destinada exclusivamente a investidores profissionais não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos investidores das cotas subscritas.

**Parágrafo 3º** Em eventuais emissões subsequentes de cotas, as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos conforme estipulados nos documentos que vierem a aprovar eventuais novas emissões de Cotas .

**Parágrafo 4º** As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas do FUNDO, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da Classe Única, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da Classe Única.

**Parágrafo 5º** Os Documentos da Oferta poderão prever a possibilidade de subscrição parcial de cotas das emissões, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Resolução 160. Neste caso, uma vez não atingido o valor mínimo estipulado:

- (i)** a oferta será cancelada, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da política de investimentos do FUNDO; e
- (ii)** o ADMINISTRADOR fará o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira.

## Artigo 20

Após a primeira emissão de cotas do FUNDO, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor, desde que não acarrete no desenquadramento do Índice de Subordinação Sênior e do Índice de Subordinação Mezanino.

**Artigo 21**

No caso de alienação voluntária de cotas, o cotista alienante deverá solicitar por escrito ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, a transferência parcial ou total de suas cotas, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições.

**Parágrafo 1º** A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo ADMINISTRADOR do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.

**Parágrafo 2º** As cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do cotista cedente perante o FUNDO no tocante à sua integralização.

**CAPÍTULO VI RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE ÚNICA****Artigo 22**

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou amortização total da Classe Única, conforme aplicável.

**Artigo 23**

Caso a Classe Única efetue amortização de capital, o ADMINISTRADOR poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

**Artigo 24**

Na hipótese da assembleia geral de cotistas deliberar sobre a liquidação do FUNDO, todas as cotas serão resgatadas no prazo para resgate antecipado, pelo valor da cota do dia do pagamento, calculado na forma deste Regulamento, observado o seguinte procedimento:

- (i) as Cotas Seniores terão prioridade de resgate sobre as Cotas Subordinadas Mezanino e sobre as Cotas Subordinadas Júnior;
- (ii) as Cotas Subordinadas Mezanino terão prioridade de resgate sobre as Cotas Subordinadas Júnior;
- (iii) as Cotas Subordinadas Mezanino somente serão resgatadas após o pagamento integral de todas as Cotas Seniores;
- (iv) as Cotas Subordinadas Júnior somente serão resgatadas após o pagamento integral de todas as Cotas Subordinadas Mezanino e as Cotas Seniores;





- (v) durante o prazo para resgate antecipado, as cotas serão resgatadas, total ou parcialmente, em moeda corrente nacional, na medida em que o FUNDO tenha recursos em moeda corrente nacional;
- (vi) somente haverá o pagamento das Cotas Subordinadas Mezanino depois das Cotas Seniores, após a alienação dos ativos do FUNDO, na proporção de suas cotas e após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao FUNDO; e
- (vii) somente haverá o pagamento das Cotas Subordinadas Júnior depois das Cotas Subordinadas Mezanino e das Cotas Seniores, e após a alienação dos ativos do FUNDO, na proporção de suas cotas e após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao FUNDO.

## Artigo 25

No caso de dissolução ou liquidação da Classe Única, o patrimônio da Classe Única será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da Classe Única, sendo certo que, nesta hipótese, a entrega dos eventuais ativos aos cotistas será realizada fora do ambiente da B3.

**Parágrafo 1º** Na hipótese de liquidação da Classe Única, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe Única.

**Parágrafo 2º** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe Única análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

**Parágrafo 3º** Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro da Classe Única, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

## Artigo 26

Conforme recomendação do GESTOR ao ADMINISTRADOR, o FUNDO poderá amortizar as suas cotas quando ocorrer a alienação de Ativos Alvo, para redução do seu patrimônio, na proporção da respectiva alienação, ou sua liquidação, conforme aplicável.

**Parágrafo 1º** A amortização das cotas para redução do patrimônio do FUNDO nos termos do Artigo 26 acima implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes, com a conseqüente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo Ativo Alvo alienado.





**Parágrafo 2º** A amortização das cotas será precedida de anúncio realizado pelo ADMINISTRADOR, às expensas do FUNDO, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da amortização. A amortização deverá ser comunicada à B3 via sistema Fundos.Net., com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis do pagamento, fixando data de corte dos cotistas que farão jus ao recebimento do valor correspondente. Na data da implementação da amortização, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da cota na data de realização do anúncio de amortização.

## CAPÍTULO VII DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

### Artigo 27

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, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (“**Montante Mínimo de Distribuição**”).

### Artigo 28

Observado o disposto no Artigo 16, a distribuição de rendimentos, amortização e resgate pela Classe Única deverá observar a seguinte ordem de pagamentos (“**Cascata de Pagamentos**”):

- (i) Pagamento dos encargos da Classe e/ou obrigações assumidas pelo Fundo, nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável;
- (ii) Pagamento dos rendimentos das Cotas Seniores na Data de Distribuição (conforme definida abaixo), calculado nos termos deste Regulamento e limitado ao montante do Benchmark das Cotas Seniores, até o teto de 100% (cem por cento) do resultado caixa;
- (iii) Caso o Índice de Subordinação Sênior:
  - (a) seja atendido, após o pagamento dos rendimentos previstos no item (ii) acima, o excedente deve ser utilizado para a amortização das Cotas Seniores (ou o resgate das Cotas Seniores, se aplicável); ou
  - (b) não seja atendido (i.e. a relação, em percentual, das Cotas Seniores e do Patrimônio Líquido da Classe do Fundo corresponda à percentual inferior a 50% (cinquenta por cento)), após o pagamento dos rendimentos previstos no item (ii) acima, o excedente deve ser utilizado para o pagamento dos rendimentos das Cotas Subordinadas Mezanino limitado ao montante do



Benchmark das Cotas Subordinadas Mezanino, até o teto de 100% (cem por cento) do resultado caixa;

- (iv) Após os pagamentos previstos conforme mecanismos descritos nos itens acima, o eventual excedente deve ser, proporcionalmente, utilizado para amortização concomitante (i) das Cotas Seniores (ou o resgate das Cotas Seniores, se aplicável); e (ii) das Cotas Subordinadas Mezanino (ou o resgate das Cotas Subordinadas Mezanino, se aplicável);
- (v) Pagamento dos rendimentos das Cotas Subordinadas Mezanino na Data de Distribuição (conforme definida abaixo), sendo certo que este será calculado nos termos acima e limitado ao montante do Benchmark das Cotas Subordinadas Mezanino, até o teto de 100% (cem por cento) do resultado caixa, após a amortização e resgate integral das Cotas Seniores;
- (vi) Pagamento da amortização das Cotas Subordinadas Mezanino (ou o resgate das Subordinadas Mezanino, se aplicável), se houver resultado remanescente da Classe Única, após a amortização e resgate integral das Cotas Seniores;
- (vii) Pagamento dos rendimentos das Cotas Subordinadas Júnior, se houver resultado remanescente da Classe Única, após a amortização e resgate integral das Cotas Seniores e das Cotas Subordinadas Mezanino; e
- (viii) Pagamento da amortização das Cotas Subordinadas Júnior (ou o resgate das Subordinadas Júnior, se aplicável), se houver resultado remanescente da Classe Única, após a amortização e resgate integral das Cotas Seniores e das Cotas Subordinadas Mezanino.

## Artigo 29

Observada a ordem de prioridade disposta no Artigo 28, acima, ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do GESTOR e de comum acordo com o ADMINISTRADOR, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, a partir do mês de encerramento de uma oferta de Cotas do Fundo (inclusive), até o 12º (décimo segundo) Dia Útil do mês subsequente ao mês de competência (“**Mês de Competência**” e “**Data de Distribuição**”, respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do artigo 10, parágrafo único, da Lei 8.668.

## Artigo 30

Os 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, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do Artigo anterior, serão, a critério do GESTOR, em comum acordo com o ADMINISTRADOR, reinvestidos em Aplicações Financeiras, para posterior

distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência, admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: **(i)** de deliberação dos cotistas; **(ii)** de liquidação da Classe Única, nos termos do deste Anexo.

**Artigo 31** O percentual mínimo a que se refere o Artigo 27 será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

**Artigo 32** Farão jus aos rendimentos: (i) caso as Cotas estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os cotistas que tiverem inscritos no registro de cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento; ou (ii) caso as Cotas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa da B3, os cotistas que tiverem inscritos no registro de cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela INSTITUIÇÃO ESCRITURADORA das cotas e/ou nas centrais depositárias..

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

**Parágrafo 2º** Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

## CAPÍTULO VIII DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

### Administração

**Artigo 33** A Classe Única será administrada pelo ADMINISTRADOR. Observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o ADMINISTRADOR tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da Classe Única, observadas as competências inerentes ao GESTOR.

**Artigo 34** O ADMINISTRADOR deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios.

**Artigo 35**

O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens e imóveis adquiridos pela Classe Única, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo.

**Artigo 36**

O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para:

- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe Única de cotas;
- (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe Única de cotas;
- (iii) abrir e movimentar contas bancárias;
- (iv) representar a Classe Única de cotas em juízo e fora dele;
- (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado; e
- (vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas (desde que respeitado o Índice de Subordinação Sênior e o Índice de Subordinação Mezanino), observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso vii do parágrafo 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução 175.

**Artigo 37**

Os poderes constantes do Artigo 36 são outorgados ao ADMINISTRADOR pelos cotistas da Classe Única, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas da Classe Única no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. 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 deste Regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

**Artigo 38**

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

- (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 o ADMINISTRADOR ser o único prestador de serviços essenciais.

### Artigo 39

O ADMINISTRADOR deverá prover a Classe Única com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

- (a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (b) custódia de ativos financeiros.

**Parágrafo 1º** Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da Classe Única compete exclusivamente ao ADMINISTRADOR, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da Classe Única.

**Parágrafo 2º** É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe Única, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação 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 3º** Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira só são obrigatórios caso a Classe Única invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

### Obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR

### Artigo 40

Em acréscimo às obrigações previstas neste Anexo e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR:

- (i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe Única de cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Anexo;
- (ii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
- (a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
- (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;

- (c) não compõem a lista de bens e direitos do administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR; e
  - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR; por mais privilegiados que possam ser.
- (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- (a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO; e
  - (b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, quando for o caso;
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe Única;
- (v) custear as despesas de propaganda da Classe Única, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe Única; e
- (vi) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe Única.

### Da divulgação de informações

**Artigo 41** O ADMINISTRADOR prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do FUNDO estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução 175.

**Artigo 42** Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

**Parágrafo Único.** O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do cotista.

**Artigo 43** Compete ao cotista manter o ADMINISTRADOR atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou



ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da Classe Única, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

**Artigo 44** O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e a CVM.

### Substituição do ADMINISTRADOR

**Artigo 45** O ADMINISTRADOR deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia de cotistas.

**Artigo 46** Na hipótese de renúncia, o ADMINISTRADOR fica obrigado 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 seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

**Parágrafo 1º** É facultado aos cotistas que detenham, ao menos, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia de cotistas prevista no Artigo 46 acima, caso o ADMINISTRADOR não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**Parágrafo 2º** Aplica-se o disposto no Artigo 46 acima, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do FUNDO ou da Classe Única, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

**Parágrafo 3º** Se a assembleia geral de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.

**Parágrafo 4º** Nas hipóteses referidas no Artigo 46, bem como na sujeição do ADMINISTRADOR ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe Única de cotas.

**Parágrafo 5º** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe Única não constitui transferência de propriedade.

### Gestão

**Artigo 47** O GESTOR, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos, na sua respectiva esfera de atuação.



**Artigo 48**

Inclui-se entre as obrigações do GESTOR contratar, em nome do FUNDO, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços:

- (i) intermediação de operações para a carteira de ativos;
- (ii) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito;
- (iii) cogestão da carteira de ativos;
- (iv) distribuição de cotas;
- (v) consultoria especializada; e
- (vi) formador de mercado para as cotas da Classe Única.

**Substituição do GESTOR****Artigo 49**

Havendo a renúncia do GESTOR, a assembleia de cotistas convocada nos termos deste Regulamento poderá deliberar pela não liquidação do FUNDO e a alteração do Regulamento, de modo a preservar os interesses dos Cotistas.

**Artigo 50**

Na hipótese de destituição do GESTOR, 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 do GESTOR, o GESTOR fará jus, além do pagamento de sua parcela da Taxa de Gestão do Gestor, a uma remuneração de descontinuidade que será paga pela Classe. Tal remuneração será correspondente a 12 (doze) vezes a última remuneração mensal paga ao GESTOR ("**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 semestralmente, nos termos previstos no Artigo 58, devendo ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês de apuração.

**Artigo 51**

Para fins deste Regulamento, entende-se como "**Justa Causa**": (i) uma decisão irreversível proveniente de autoridade competente reconhecendo fraude por parte do GESTOR no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos deste Regulamento; (ii) qualquer decisão irreversível proveniente de autoridade competente contra o GESTOR 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 irreversível, conforme aplicável, ou (b) administrativa final e irreversível, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM e confirmada no Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional (CRSFN) que condene o GESTOR 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 o GESTOR 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 do GESTOR de exercer atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro que não seja sanada no prazo de 60 dias; (v) requerimento de falência pelo próprio Gestor; ou (vi) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do GESTOR.

**Artigo 52**

Na hipótese de destituição do GESTOR por assembleia de cotistas sem a ocorrência de um evento de Justa Causa, o Fundo deverá enviar notificação prévia ao GESTOR com 180 (cento e oitenta) dias de antecedência da data da efetiva destituição, sendo que, até essa data, o GESTOR continuará exercendo suas funções e continuará sendo devida a sua remuneração.

**Artigo 53**

A Remuneração de Descontinuidade será abatida: (i) da parcela da Taxa de Gestão do Gestor que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao GESTOR; e/ou: (ii) da parcela da Taxa de Gestão do Gestor que seria destinada ao GESTOR, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a nova taxa de gestão, caso a taxa de gestão devida ao novo gestor não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração do GESTOR estabelecido no parágrafo acima.

**Artigo 54**

A Remuneração de Descontinuidade não implicará: (a) em redução da remuneração do ADMINISTRADOR recebida à época da destituição e demais prestadores de serviço do FUNDO, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do FUNDO ou da classe considerando o montante máximo da Taxa de Gestão do Gestor previsto neste Regulamento.

**Artigo 55**

Nos casos de destituição do GESTOR, caberá ao ADMINISTRADOR praticar todos os atos relativos à gestão, até ser procedida a nomeação de novo gestor ou a liquidação do FUNDO e/ou da classe, conforme o caso.

**Consultoria Especializada****Artigo 56**

O ADMINISTRADOR, conforme disposto no Anexo Normativo III da Resolução 175, poderá contratar consultoria especializada para que preste os seguintes serviços:

- (i) Analisar, selecionar, avaliar e acompanhar, de acordo com a política de investimentos deste Anexo, os ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da Classe Única do FUNDO;
- (ii) Participar de negociações e propor negócios à Classe Única, observada a política de investimentos constante deste Anexo;

- (iii) Administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe Única, a exploração do direito de superfície; e
- (iv) Monitorar, acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento.

Parágrafo Único. Ocorrendo a contratação, a consultoria especializada receberá pelos seus serviços a respectiva taxa de consultoria especializada, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

## CAPÍTULO IX TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, DISTRIBUIÇÃO E CUSTÓDIA

### Taxa de Administração

#### Artigo 57

O ADMINISTRADOR receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de três partes (“**Taxa de Administração**”): (i) a primeira parte será equivalente ao valor dos serviços de escrituração de cotas; (ii) a segunda equivalente aos serviços de controladoria e contabilidade do FUNDO, e (iii) a terceira calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou (b) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração, o percentual de 0,10% (dez centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo, a partir da primeira integralização de cotas da Classe Única, sendo que a primeira e a segunda parte corresponderão aos valores designados nos respectivos instrumentos celebrados entre o ADMINISTRADOR e os prestadores destes serviços, cujas cópias encontrar-se-ão disponíveis na sede do ADMINISTRADOR.

**Parágrafo 1º** A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

**Parágrafo 2º** O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe Única aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.



### Taxa de Gestão

**Artigo 58** A remuneração mensal devida ao GESTOR, equivalente a 0,96% a.a. (noventa e seis centésimos por cento) ao ano, calculada sobre o patrimônio líquido das subclasses Sênior e Subordinada Mezanino, que deverá ser paga pelo FUNDO ao GESTOR, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais). A remuneração do GESTOR prevista neste Artigo será atualizada anualmente segundo a variação do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo, a partir da primeira integralização de cotas da Classe Única (“**Taxa de Gestão do Gestor**”).

**Artigo 59** Não haverá taxa de performance no FUNDO.

### Taxa de Distribuição

**Artigo 60** Tendo em vista que a Classe Única tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da Classe Única são descritas nos Documentos da Oferta de cada emissão, conforme aplicável.

### Taxas de Ingresso e Saída

**Artigo 61** Não serão cobradas da Classe Única ou dos cotistas, taxa de ingresso. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a Classe Única poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia geral.

**Artigo 62** A cobrança da Classe Única ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

## **CAPÍTULO X ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS**

**Artigo 63** A assembleia especial de cotistas desta Classe Única, se aplicável, é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida Classe Única de cotas, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

- (a) demonstrações contábeis;
- (b) substituição do ADMINISTRADOR e do GESTOR;
- (c) emissão e distribuição de novas cotas ;
- (d) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da Classe Única;
- (e) alteração do presente anexo;
- (f) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;





- (g) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única de cotas;
- (h) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (i) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (j) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (k) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do parágrafo 1º do artigo 27, do artigo 31 e do inciso IV do artigo 32, do anexo normativo III da Resolução 175;
- (l) alteração de qualquer matéria relacionada ao aumento de Taxa de Administração e Taxa de Gestão; e
- (m) alteração do Benchmark das Cotas Seniores e do Benchmark das Cotas Subordinadas Mezanino.

#### Artigo 64

Compete ao ADMINISTRADOR convocar a assembleia especial, respeitados os seguintes prazos:

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

#### Artigo 65

A assembleia especial poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe Única ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no CAPÍTULO XI.

#### Artigo 66

A convocação referida no Artigo 65 acima ou dos representantes de cotistas será dirigida ao ADMINISTRADOR, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia especial às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia especial assim convocada deliberar em contrário.

#### Artigo 67

A convocação da assembleia especial deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (a) Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;



- (b) A convocação de assembleia especial deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- (c) O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

**Parágrafo 1º** A assembleia especial se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

**Parágrafo 2º** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

**Parágrafo 3º** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

**Parágrafo 4º** O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

- (i) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
- (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 da Classe Única sejam admitidas à negociação.

**Parágrafo 5º** Por ocasião da assembleia especial ordinária, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas da Classe Única ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passará a ser assembleia especial ordinária e extraordinária.

**Parágrafo 6º** O pedido de que trata o Parágrafo 5º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no parágrafo 2º do artigo 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária.

**Parágrafo 7º** Para fins das convocações das assembleias especiais dos cotistas da Classe Única e dos percentuais previstos no CAPÍTULO II Artigo 1º Parágrafo 1º do Artigo 68 deste Anexo, será considerado pelo ADMINISTRADOR os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

**Parágrafo 8º** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

## Artigo 68

Todas as decisões em assembleia especial deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial (“**Maioria Simples**”).

**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 Única, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou **(b)** no mínimo metade das cotas emitidas pela Classe Única, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas (“**Quórum Qualificado**”), as deliberações relativas às matérias elencadas nos itens (b), (d), (e), (i) e **Error! Reference source not found.** do Artigo 63, acima.

**Parágrafo 2º** As deliberações relativas à matéria prevista no item (m) do Artigo 63, acima serão aprovadas por maioria simples das cotas da Classe Única, observado, contudo, que também dependem da aprovação por Maioria Simples da (i) Subclasse Sênior, quando seu objeto for a redução do Benchmark, ou (ii) Subclasse Subordinada, quando seu objeto for a majoração do Benchmark.

**Parágrafo 3º** Cabe ao ADMINISTRADOR informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

## Artigo 69

O ADMINISTRADOR poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

**Parágrafo 1º** O pedido de representação deverá: **(a)** conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; **(b)** facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; **(c)** ser dirigido a todos os cotistas.

**Parágrafo 2º** É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao ADMINISTRADOR o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da

Classe Única, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a) do Parágrafo 1º, acima, bem como (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

**Parágrafo 3º** O ADMINISTRADOR deverá encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação

**Parágrafo 4º** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR em nome de cotistas devem ser arcados pela Classe Única.

#### **Artigo 70**

As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

#### **Artigo 71**

As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no Artigo 64, acima.

#### **Artigo 72**

Este Anexo pode ser alterado, independentemente da assembleia especial de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

### **CAPÍTULO XI**

### **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

#### **Artigo 73**

A Classe Única poderá ter até 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela assembleia especial, com prazos de mandato de 1 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

#### **Artigo 74**

Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:

- (i) seja cotista da Classe Única de cotas;
- (ii) não exerça cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

- (iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe Única de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não esteja em conflito de interesses com a Classe Única de cotas; e
- (vi) não esteja impedido por lei 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 tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

**Artigo 75** Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos cotistas da Classe Única a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**Artigo 76** A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: **(a)** 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a Classe Única tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou **(b)** 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a Classe Única tiver até 100 (cem) cotistas.

**Artigo 77** A função de representante dos cotistas é indelegável.

**Artigo 78** Sempre que a assembleia especial da Classe Única for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): **(a)** declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e **(b)** as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução 175.

**Artigo 79** O ADMINISTRADOR é obrigado, 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 artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

**Artigo 80** Os representantes de cotistas podem solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**Artigo 81** Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do artigo



22 do Anexo Normativo III da Resolução 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos do artigo 61 da Resolução 175 e do artigo 38 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

**Artigo 82** Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do FUNDO e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

**Artigo 83** Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do FUNDO, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Artigo 84** Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe Única de cotas e aos cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do artigo 39 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

**Artigo 85** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe Única de cotas.

## **CAPÍTULO XII DAS VEDAÇÕES**

### *Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais*

**Artigo 86** É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais praticar os seguintes atos em nome da Classe Única:

- (i) receber depósito em conta corrente;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimos;
- (iii) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;
- (iv) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
- (v) utilizar recursos da Classe Única para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e
- (vi) praticar qualquer ato de liberalidade.

**Artigo 87** É vedado ao GESTOR o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão.

### *Vedações Aplicáveis ao GESTOR*



**Artigo 88**

Em acréscimo às vedações previstas no Artigo 86 acima, é vedado ao GESTOR, utilizando os recursos da Classe Única de cotas:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe Única de cotas;
- (iii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iv) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução 175, realizar operações da Classe Única de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
  - (a) a Classe Única de cotas e o ADMINISTRADOR, GESTOR ou consultoria especializada;
  - (b) a Classe Única de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe Única;
  - (c) a Classe Única de cotas e o representante de cotistas; e
  - (d) a Classe Única de cotas e o empreendedor;
- (v) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (vi) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (vii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

**Parágrafo Único.** A Classe Única poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe Única. Ainda, posteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe Única, poderá o GESTOR, em nome da Classe Única, prestar fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de coobrigação, relativamente a operações relacionadas a sua carteira de ativos, de acordo com a regulamentação aplicável.





## CAPÍTULO XIII

## DOS FATORES DE RISCO

### Artigo 89

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a Classe Única e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

\* \* \*



## APÊNDICE A

### **APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE SÊNIOR DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO PERMUTA LOTE 5 CAMPINAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Este Apêndice é parte integrante do Anexo I ao Regulamento do **PERMUTA LOTE 5 CAMPINAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**.

Adicionalmente às características previstas no CAPÍTULO IV do Anexo I ao Regulamento, as Cotas Seniores terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento:

- 1. Público-Alvo:** Investidores qualificados;
- 2. Prazo de Duração:** Indeterminado;
- 3. Quantidade Inicial de Cotas Seniores:** No âmbito da primeira emissão de Cotas Seniores, serão emitidas, inicialmente, 2.300.000 (duas milhões e trezentas mil) Cotas Seniores, com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota Sênior, totalizando, inicialmente, R\$ 230.000.000,00 (duzentos e trinta milhões de reais), observado que referido montante poderá ser diminuído em decorrência da Distribuição Parcial da Subclasse Sênior (conforme definida abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta da Subclasse Sênior (conforme definida abaixo).
- 4. Possibilidade de Distribuição Parcial:** Será permitida a distribuição parcial das Cotas Seniores, desde que respeitado o montante mínimo correspondente a 10 (dez) Cotas Seniores, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) ("**Montante Mínimo da Oferta da Subclasse Sênior**"). Caso o Montante Mínimo da Oferta da Subclasse Sênior não seja atingido, a Oferta será cancelada. O eventual saldo de Cotas Seniores não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pelo ADMINISTRADOR, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta da Subclasse Sênior ("**Distribuição Parcial da Subclasse Sênior**").
- 5. Pagamento de rendimentos, amortização e resgate:** Prioridade no pagamento de rendimentos, amortização e resgate em relação às Cotas Subordinadas, observado o disposto neste Regulamento.
- 6. Rentabilidade:** Direito à percepção de rentabilidade prioritária em relação às Cotas Subordinadas, observado o benchmark correspondente a rentabilidade esperada correspondente a 10,60% (dez inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, acrescido da variação acumulada positiva do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo, caso o IPCA deixe de ser divulgado. ("**Benchmark das Cotas Seniores**").

\* \* \*

## APÊNDICE B

### APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE SUBORDINADA MEZANINO DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO PERMUTA LOTE 5 CAMPINAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Este Apêndice é parte integrante do Anexo I ao Regulamento do **PERMUTA LOTE 5 CAMPINAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**.

Adicionalmente às características previstas no CAPÍTULO IV do Anexo I ao Regulamento, as Cotas Subordinadas Mezanino terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento:

- 1. Público-Alvo:** Investidores qualificados;
- 2. Prazo de Duração:** Indeterminado;
- 3. Quantidade Inicial de Cotas:** No âmbito da primeira emissão de Cotas Subordinadas Mezanino, serão emitidas, inicialmente, 3.000.000 (três milhões) de Cotas Subordinadas, com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota Subordinada Mezanino, totalizando, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), observado que referido montante poderá ser diminuído em decorrência da Distribuição Parcial da Subclasse Subordinada Mezanino (conforme definida abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta da Subclasse Subordinada (conforme definida abaixo).
- 4. Possibilidade de Distribuição Parcial:** Será permitida a distribuição parcial das Cotas Subordinadas Mezanino, desde que respeitado o montante mínimo correspondente a 10 (dez) Cotas Subordinadas Mezanino, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) (“**Montante Mínimo da Oferta da Subclasse Subordinada**”). Caso o Montante Mínimo da Oferta da Subclasse Subordinada Mezanino não seja atingido, a Oferta será cancelada. O eventual saldo de Cotas Subordinadas Mezanino não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pelo ADMINISTRADOR, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta da Subclasse Subordinada Mezanino (“**Distribuição Parcial da Subclasse Subordinada Mezanino**”).
- 5. Pagamento de rendimentos, amortização e resgate:** Subordinam-se às Cotas Seniores para efeito de distribuição de resultados, amortização e resgate, observado o disposto neste Regulamento. Serão seniores em relação às Cotas Subordinadas Júnior, para efeito de distribuição de resultados, amortização e resgate, observado o disposto neste Regulamento, observado o disposto neste Regulamento.
- 6. Rentabilidade:** Direito à percepção de rentabilidade prioritária em relação às Cotas Subordinadas, observado o benchmark correspondente a rentabilidade esperada correspondente a 15,00% (quinze inteiros por cento) ao ano, acrescido da variação acumulada positiva do IPCA, ou índice que vier a substituí-lo, caso o IPCA deixe de ser divulgado, qual está subordinada ao recebimento da rentabilidade preferencial das Cotas Sênior; (“**Benchmark das Cotas Subordinadas Mezanino**”).



7. **Índice de Subordinação Sênior:** corresponde à relação, em percentual, das Cotas Sênior e o Patrimônio Líquido da Classe do Fundo (“**Índice de Subordinação Sênior**”).

\* \* \*



## APÊNDICE C

**APÊNDICE DAS COTAS DA SUBCLASSE SUBORDINADA JÚNIOR DE EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO PERMUTA LOTE 5 CAMPINAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Este Apêndice é parte integrante do Anexo I ao Regulamento do **PERMUTA LOTE 5 CAMPINAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**.

Adicionalmente às características previstas no CAPÍTULO IV do Anexo I ao Regulamento, as Cotas Subordinadas Júnior terão as seguintes características, vantagens e restrições, sem prejuízo de outras previstas no Regulamento:

1. **Público-Alvo:** Investidores qualificados;
2. **Prazo de Duração:** Indeterminado;
3. **Quantidade Inicial de Cotas:** No âmbito da primeira emissão de Cotas Subordinadas Júnior, serão emitidas, inicialmente, 5.000 (cinco mil) Cotas Subordinadas Júnior, com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota Subordinada Júnior, totalizando, inicialmente, R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), observado que referido montante poderá ser diminuído em decorrência da Distribuição Parcial da Subclasse Subordinada (conforme definida abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta da Subclasse Subordinada Júnior (conforme definida abaixo).
4. **Possibilidade de Distribuição Parcial:** Será permitida a distribuição parcial das Cotas Subordinadas Júnior, desde que respeitado o montante mínimo correspondente a 10 (dez) Cotas Subordinadas Júnior, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) ("**Montante Mínimo da Oferta da Subclasse Subordinada**"). Caso o Montante Mínimo da Oferta da Subclasse Subordinada Júnior não seja atingido, a Oferta será cancelada. O eventual saldo de Cotas Subordinadas Júnior não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pelo ADMINISTRADOR, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta da Subclasse Subordinada Júnior ("**Distribuição Parcial da Subclasse Subordinada Júnior**").
5. **Pagamento de rendimentos, amortização e resgate:** Subordinam-se às Cotas Subordinadas Mezanino e as Cotas Seniores para efeito de distribuição de resultados, amortização e resgate, observado o disposto neste Regulamento.
6. **Rentabilidade:** Não há rentabilidade esperada para as Cotas Subordinadas Júnior, as quais farão jus ao resultado remanescente da Classe Única, após o pagamento integral dos rendimentos aos cotistas titulares das Cotas Seniores e aos cotistas titulares das Cotas Subordinadas Mezanino e da amortização e resgate integral das Cotas Seniores e das Cotas Subordinadas Mezanino.
7. **Índice de Subordinação Mezanino:** corresponde à relação, em percentual, da soma das Cotas Seniores e Cotas Subordinadas Mezanino e o Patrimônio Líquido da Classe do Fundo ("**Índice de Subordinação Mezanino**").





\* \* \*

