REGULAMENTO DO

TERRA NOVA MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF EM CONSTITUIÇÃO

_____

Datado de
14 de setembro de 2026

_____

SUMÁRIO

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO 3
CAPÍTULO I - DO FUNDO 3
CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS, SUAS RESPONSABILIDADES, OBRIGAÇÕES E VEDAÇÕES 3
CAPÍTULO III - DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS 9
CAPÍTULO IV - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS 10
CAPÍTULO V – DOS ENCARGOS DO FUNDO 13
CAPÍTULO VI - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES 14
CAPÍTULO VII - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS 15
CAPÍTULO VIII - DAS COMUNICAÇÕES 15
CAPÍTULO IX – DOS FATOS RELEVANTES 16
CAPÍTULO X – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS 17
ANEXO I - DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO TERRA NOVA MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA 19
CAPÍTULO I - DA CLASSE 19
CAPÍTULO II - DO OBJETO DA CLASSE E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO 19
CAPÍTULO III - DAS COTAS, EMISSÕES E DIREITO DE PREFERÊNCIA 21
CAPÍTULO IV - AMORTIZAÇÃO, LIQUIDAÇÃO E RESGATE DAS COTAS 25
CAPÍTULO V - RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA 27
CAPÍTULO VI - DOS CONFLITOS DE INTERESSE 28
CAPÍTULO VII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO 29
CAPÍTULO VIII - DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO 29
CAPÍTULO IX - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 30
CAPÍTULO X - DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO 30
CAPÍTULO XI - REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO 30
CAPÍTULO XII - ENCARGOS DA CLASSE 31
CAPÍTULO XIII - DA ORDEM DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS 31
CAPÍTULO XIV - ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS 32
CAPÍTULO XV - FATORES DE RISCO 33
DEFINIÇÕES 38
APENSO - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DAS COTAS DA CLASSE ÚNICA DO TERRA NOVA MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA 41

REGULAMENTO DO TERRA NOVA MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO

CAPÍTULO I - DO FUNDO

1.1. Fundo. O **TERRA NOVA MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, com prazo indeterminado de duração, regido pelo presente Regulamento e seus anexos, pela Lei nº 8.668/93 e pela Resolução CVM 175 parte geral e seu Anexo Normativo III, sem prejuízo das demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.2. O Fundo contará com uma única classe de Cotas, cujas características encontram-se descritas no Anexo I neste Regulamento.

1.3. Os termos e expressões constantes deste Regulamento e de seu Anexo, indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos nas "Definições", conforme descritas neste Regulamento.

CAPÍTULO II – DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS, SUAS RESPONSABILIDADES, OBRIGAÇÕES E VEDAÇÕES

2.1. Administração, Custódia, Controladoria, Tesouraria e Escrituração. As atividades de administração, custódia, controladoria, tesouraria e escrituração das Cotas serão exercidas pela Administradora.

2.2. A Administradora tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo poderes para abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, e exercer todos os demais direitos inerentes ao patrimônio do Fundo, diretamente ou por terceiros por ela contratados, observadas as limitações e determinações deste Regulamento.

2.3. Obrigações da Administradora. A Administradora será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos diretamente com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento e nas determinações da Assembleia de Cotistas.

2.3.1. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, ou no presente Regulamento, a Administradora está obrigada a:

(a) contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços, se, conforme o caso, tais serviços não sejam prestados diretamente pela Administradora:

(i) tesouraria, controle e processamento dos ativos;

(ii) escrituração das Cotas; e
(iii) auditoria independente, nos termos do art. 69 da parte geral da Resolução CVM 175.

(b) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por até 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

(i) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
(ii) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
(iii) a documentação relativa aos imóveis integrantes da carteira do Fundo e às operações do Fundo;
(iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
(v) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e
(vi) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III;

(c) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das Cotas em mercado organizado;

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

(e) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe;

(f) manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, inclusive os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e sua Classe;

(g) manter serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento;

(h) monitorar as hipóteses de liquidação antecipada da Classe;

(i) observar as disposições constantes deste Regulamento; e

(j) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas.

2.3.2. Além das obrigações acima previstas, cabe à Administradora:

(a) prover o Fundo, com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, caso esteja habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

(i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
(ii) custódia dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros.

(b) contratar em nome da Classe e/ou do Fundo, se for o caso, os seguintes prestadores de serviços facultativos:

(i) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe de cotas, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
(ii) formador de mercado para as cotas.

(c) arcar com os custos para contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados, conforme aplicável:

(i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
(ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de ativos; e
(iii) escrituração de cotas.

(d) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe;

(e) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe de cotas;

(f) abrir e movimentar contas bancárias;

(g) representar a Classe em juízo e fora dele;

(h) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos do inciso VII, do §2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM 175;

(i) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

(j) providenciar, conforme aplicável, a averbação das restrições determinadas pelo Art. 7º da Lei n° 8.668/93, no competente cartório de registro de imóveis, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis adquiridos diretamente pelo Fundo que os referidos bens imóveis:

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

(k) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;

(l) custear as despesas de propaganda da classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que poderão ser arcadas pela Classe; e

(m) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem o ativo da Classe.

2.4. A atividade de gestão da carteira de ativos do Fundo será realizada pelo Gestor. Observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, o Gestor tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira, na sua respectiva esfera de atuação.

2.5. Incluem-se entre as obrigações do Gestor, sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares:

(a) contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços, se, conforme o caso, tais serviços não sejam prestados diretamente pelo Gestor:

(i) intermediação de operações para a carteira de ativos da Classe;
(ii) distribuição de Cotas;
(iii) consultoria de investimentos;
(iv) classificação de risco por Agência Classificadora de Risco;
(v) formador de mercado de classe fechada; e
(vi) cogestão da carteira de ativos da Classe.

(b) informar a Administradora, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ele contratado;

(c) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe para utilização pelos distribuidores, às suas expensas;

(d) diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da Classe;

(e) manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;

(f) observar as disposições constantes deste Regulamento; e

(g) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas.

2.5.1. As atividades descritas nos subitens "i" e "ii" do item (a) da Cláusula 2.5 acima podem ser prestados pelo Gestor e/ou pela Administradora, observada a regulamentação aplicável às referidas atividades.

2.5.2. Os serviços que tratam os subitens "iii" a "vi" do item (a) da Cláusula 2.5 acima somente são de contratação obrigatória pelo Gestor caso assim disposto no Regulamento ou deliberado pela Assembleia de Cotistas da Classe.

2.5.3. Nos casos de contratação de cogestor, o contrato deve definir claramente as atribuições de cada gestor, o que inclui, no mínimo, o mercado específico de atuação de cada gestor e a classe ou classes de cotas objeto da cogestão.

2.5.4. O Gestor pode contratar outros serviços em benefício da Classe, que não estejam listados nos subitens do item (a) da Cláusula 2.5 acima, observado que, nesse caso, (i) a contratação não ocorre em nome da Classe ou do Fundo, salvo previsão no Regulamento ou aprovação em Assembleia de Cotistas; e (ii) caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da referida autarquia, o Gestor deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao Fundo.

2.6. Compete ao Gestor:

(a) identificar, avaliar e acompanhar, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, conforme limites e regras previstos em contrato de gestão e na regulamentação aplicável, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo III da Resolução CVM 175, os Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo ou da Classe, de acordo com a política de investimento do Fundo e da Classe;

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

(c) recomendar, quando aplicável, à Administradora, a celebração dos contratos, negócios jurídicos e a realização de todas as operações necessárias à execução da política de investimento do Fundo e da Classe;

(d) compete ao gestor negociar os ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a classe de cotas para essa finalidade;

(e) monitorar o desempenho do Fundo e da Classe, na forma de valorização de suas cotas, a evolução do valor do patrimônio e da carteira de ativos do Fundo e da Classe, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;

(f) acompanhar as assembleias dos Ativos em que o Fundo e a Classe vierem a investir, podendo, a seu exclusivo critério e de acordo com a sua política de voto, comparecer às assembleias e exercer seu direito de voto;

(g) orientar a condução e execução da estratégia de desinvestimento do Fundo e da Classe, observado o disposto nesse Regulamento;

(h) elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em Ativos Imobiliários e ativos financeiros;

(i) recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos imóveis integrantes da carteira de ativos do Fundo e da Classe com o objetivo de manter o valor dos imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;

(j) indicar empresas para diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos Imóveis integrantes da carteira de ativos do Fundo e da Classe;

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

(l) elaborar relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista na regulamentação em vigor;

(m) transferir ao Fundo e/ou à Classe qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira de ativos do Fundo ou da Classe; e

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

2.6.1. O Gestor deve encaminhar à Administradora, nos 5 (cinco) Dias Úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome da Classe.

2.6.2. As ordens de compra e venda de ativos devem sempre ser expedidas pelo Gestor com a identificação precisa do Fundo e, se for o caso, da Classe em nome da qual devem ser executadas.

2.7. É vedado à Administradora e aos Prestadores de Serviços Essenciais, em suas respectivas esferas de atuação, a prática dos seguintes atos em nome do Fundo, em relação à Classe:

(a) receber depósito em conta corrente própria;

(b) contrair ou efetuar empréstimos, exceto nos termos dos artigos 113, inciso V, e 122, inciso II, alínea "a", item 3 da Resolução CVM 175, ou, ainda, nas modalidades permitidas pela CVM e para fazer frente ao inadimplemento de cotistas que deixem de integralizar as suas cotas subscritas;

(c) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;

(d) vender Cotas a prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;

(e) utilizar recursos do Fundo para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas;

(f) praticar qualquer ato de liberalidade;

(g) conceder crédito sob qualquer modalidade;

(h) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe;

(i) aplicar no exterior recursos captados no país;

(j) realizar operações quando caracterizada situação de Conflito de Interesses, observado o disposto no Artigo 31 do Anexo Normativo III;

(k) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe;

(l) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III;

(m) 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

(n) 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 do Fundo.

2.7.1. A vedação prevista no item (k) da Cláusula 2.7 acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

2.7.2. O Gestor envidará seus melhores esforços no sentido de valorizar o patrimônio do Fundo, não podendo assegurar, todavia, a sua efetiva valorização, tendo em vista os riscos inerentes aos seus investimentos.

2.8. A Administradora, o Gestor e os demais prestadores de serviço contratados respondem perante a CVM, os Cotistas e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente Regulamento ou às disposições regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses expressamente previstas na Resolução CVM 175, bem como naquelas eventualmente previstas neste Regulamento.

2.9. A aferição de responsabilidades dos prestadores de serviços tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM 175 e em regulamentações específicas, assim como aquelas previstas neste Regulamento e no respectivo contrato de prestação de serviços.

CAPÍTULO III - DA REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

3.1. Pelos serviços de administração fiduciária, controladoria e escrituração das Cotas, é devida pela Classe à Administradora a remuneração prevista no Anexo I deste Regulamento.

3.2. Pelo serviço de gestão da carteira dos ativos que compõem a sua carteira, a Classe pagará ao Gestor a remuneração prevista no Anexo I deste Regulamento.

3.3. Observado o disposto no Anexo I, a Administradora e o Gestor podem estabelecer que parcelas de Taxa de Administração e da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, observado que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme aplicável.

CAPÍTULO IV - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

4.1. Além das matérias estabelecidas na regulamentação própria, e de outras matérias previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas ou à Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, deliberar sobre:

(a) as demonstrações contábeis do Fundo e/ou da Classe contendo relatório do auditor independente;

(b) a substituição de qualquer Prestador de Serviço Essencial;

(c) a emissão de novas cotas, na classe fechada, hipótese na qual deve definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas, sem prejuízo do disposto no art. 48, § 2º, inciso VII da Resolução CVM 175;

(d) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a Liquidação do Fundo e/ou da Classe;

(e) a alteração deste Regulamento, incluindo seus Anexos, ressalvado o disposto no art. 52 da Resolução CVM 175 e o disposto no 4.1.2 abaixo;

(f) o plano de resolução de Patrimônio Líquido negativo e/ou o respectivo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, caso a Classe possua limitação de responsabilidade dos Cotistas;

(g) a prorrogação do Prazo de Duração do Fundo e/ou do Prazo de Duração da Classe;

(h) deliberar sobre eventual alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

(i) apreciar o laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;

(j) eleger e destituir os representantes dos Cotistas, nos termos do artigo 20 do Anexo Normativo III, bem como fixar sua remuneração, se houver, e aprovar o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(k) deliberar sobre as situações de conflitos de interesses;

(l) alterar qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração à Taxa de Gestão; e

(m) instalar e eleger os membros do Comitê de Investimento.

4.1.1. A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas na alínea (a) da Cláusula 4.1 acima deverá ser realizada, anualmente, em até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, sendo que as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício findo devem estar disponíveis aos Cotistas, no mínimo, 15 (quinze) dias antes da realização da referida Assembleia.

4.1.2. Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia de Cotistas, sempre que tal alteração:

(a) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade Administradora de mercados organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

(b) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços da Classe, tais como a alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou

(c) envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

4.1.3. As alterações referidas na Cláusula 4.1.2 acima devem ser comunicadas aos Cotistas pela Administradora, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

4.1.4. As alterações do Regulamento relativas a matérias de interesse comum a todos os Cotistas serão deliberadas em Assembleia Geral de Cotistas.

4.1.5. Sem prejuízo das competências privativas acima descritas, os Cotistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia de Cotistas a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse, observados os procedimentos de convocação e deliberação previstos neste Regulamento.

4.2. A convocação da Assembleia de Cotistas deve ser feita por meio de correspondência física ou eletrônica encaminhada a cada Cotista do Fundo e/ou da Classe, com antecedência de, no mínimo, (i) 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e (ii) 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias; e divulgada na página da Administradora na rede mundial de computadores.

4.2.1. Independentemente das formalidades previstas neste Regulamento, será considerada regular a Assembleia de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

4.2.2. A Assembleia de Cotistas poderá ser convocada pela Administradora, pelo Gestor, por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pela Classe, ou pelo representante dos Cotistas.

4.2.3. A Administradora disponibilizará, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias (i) em sua página na rede mundial de computadores; (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação.

4.3. Da convocação constarão, obrigatoriamente dia, hora e local em que será realizada a Assembleia de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas.

4.4. As deliberações da Assembleia de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta, formalizada por carta com aviso de recebimento, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento da referida carta, no caso de assembleias gerais ordinárias, e de 15 (quinze) dias contados do recebimento da referida carta, no caso de assembleias gerais extraordinárias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

4.4.1. A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Administradora, de carta com aviso de recebimento, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

4.4.2. A ausência de resposta do Cotista à consulta apresentada pela Administradora será considerada como não comparecimento à respectiva Assembleia de Cotistas.

4.4.3. Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Administradora para formalização de alteração cadastral.

4.5. Somente poderão votar na Assembleia de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

4.5.1. Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que previsto no edital de convocação e a legislação e normativos vigentes.

4.5.2. Não podem votar na Assembleia de Cotistas: (a) a Administradora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora; (c) empresas ligadas à Administradora, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os demais prestadores de serviços da Classe contratados pela Administradora, seus sócios, diretores e funcionários, observado a Cláusula 4.5.3 abaixo.

4.5.3. Não se aplica o disposto na Cláusula 4.5.2 acima quando houver anuência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração outorgada por Cotista e que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

4.6. Observado o disposto no § 1º do artigo 13 do Anexo Normativo III, qualquer Cotista que detenha no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe poderá solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração de voto, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido.

4.7. A Assembleia de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotista.

4.8. As deliberações das Assembleias de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de quórum qualificado previstas na Cláusula 4.8.1 abaixo.

4.8.1. As deliberações referentes às matérias previstas nas alíneas (b), (d), (e), (i), (k) e (l) da Cláusula 4.1 deste Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

(a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, caso a Classe tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou

(b) metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso a Classe tenha até 100 (cem) cotistas.

4.8.2. As decisões das Assembleias de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas na forma do Capítulo VI deste Regulamento.

CAPÍTULO V – DOS ENCARGOS DO FUNDO

5.1. Encargos do Fundo. Constituirão Encargos do Fundo as seguintes despesas:

(a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo e/ou da Classe;

(b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas neste Regulamento e na Resolução CVM 175;

(c) gastos com correspondência de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Resolução CVM 175;

(d) honorários e despesas do Auditor Independente;

(e) comissões e emolumentos pagos sobre as operações da carteira de ativos;

(f) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;

(g) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

(h) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas funções;

(i) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;

(j) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da Classe e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

(k) despesas com liquidação, registro e taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

(l) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;

(m) despesas inerentes à distribuição primária das cotas e à admissão das cotas à negociação em mercado organizado;

(n) *royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a Administradora e a instituição que detém os direitos sobre o respectivo índice;

(o) Taxas de Administração e Taxa de Gestão;

(p) montantes devidos a fundos de investimento investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração e Taxa de Gestão, observado o disposto no art. 99 da parte geral da Resolução CVM 175;

(q) taxa máxima de distribuição das Cotas;

(r) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado das Cotas;

(s) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, desde que acordo com as disposições regulatórias aplicáveis; e

(t) contratação da agência de classificação de risco de crédito, se aplicável.

CAPÍTULO VI - DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

6.1. A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

(a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico constante do Suplemento I da Resolução CVM 175;

(b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico constante do Suplemento J da Resolução CVM 175;

(c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

(i) as demonstrações financeiras auditadas;

(ii) o formulário eletrônico constante do Suplemento K da Resolução CVM 175; e

(iii) o parecer do Auditor Independente.

(d) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

(e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas; e

(f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária ou extraordinária.

6.1.1. A Administradora deve reenviar o formulário eletrônico constante do Suplemento K da Resolução CVM 175 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

CAPÍTULO VII - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

7.1. O Fundo e a Classe terão escrituração contábil própria, devendo as suas aplicações, contas e demonstrações contábeis serem segregadas entre si, das contas da Administradora / dos Prestadores de Serviços Essenciais, bem como dos demais prestadores de serviços do Fundo e suas demonstrações financeiras serão elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, sendo auditadas semestralmente pelo Auditor Independente.

7.2. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com término no último dia do mês de junho de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas por auditor independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

7.2.1. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos em que serão investidos os recursos do Fundo.

CAPÍTULO VIII - DAS COMUNICAÇÕES

8.1. O correio eletrônico é admitido como forma de correspondência válida entre a Administradora e os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleia de Cotistas, recebimento de votos em Assembleia de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da classe de Cotas. Nas hipóteses em que este Regulamento exija “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, admite-se que a manifestação em questão seja realizada por meio eletrônico, observadas as disposições do art. 12 da parte geral da Resolução CVM 175.

8.2. Caso não seja comunicada à Administradora a atualização do endereço físico ou eletrônico do Cotista, a Administradora fica exonerada do dever de envio das informações e comunicações previstas neste Regulamento e na Resolução CVM 175 a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção do seu endereço declarado.

8.3. O Cotista que optar por continuar recebendo correspondências por meio físico deverá encaminhar solicitação expressa neste sentido à Administradora, no endereço de sua sede, observado que o Cotista solicitante deverá arcar com os custos incorridos para o envio de tais correspondências por meio físico.

8.4. Os Cotistas poderão obter na sede da Administradora os resultados do Fundo e/ou da Classe em exercícios anteriores, bem como outras informações referentes a exercícios anteriores, tais como demonstrações contábeis, relatórios da Administradora e demais documentos pertinentes que tenham sido divulgados ou elaborados por força de disposições regulamentares aplicáveis.

8.5. As informações periódicas e eventuais da classe de Cotas serão disponibilizadas no site da Administradora.

8.6. A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe:

(a) o edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

(b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;

(c) fatos relevantes;

(d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe, nos termos do § 3º do art. 40 do Anexo Normativo III;

(e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Extraordinária de Cotistas; e

(f) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, conforme aplicável.

8.7. A publicação das informações referidas neste Capítulo deverá ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como ser enviada, de forma simultânea, à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação e à CVM, através do sistema eletrônico disponibilizado pela CVM.

8.7.1. Conforme disposto na Cláusula 8.7, todos os documentos e informações relativos à Classe que venham a ser divulgados e/ou publicados deverão estar disponíveis: (i) na sede da Administradora; (ii) no endereço da Administradora localizado na rede mundial de computadores; e (iii) no endereço da CVM localizado na rede mundial de computadores.

8.8. A Administradora preservará a correspondência devolvida ou seu registro eletrônico enquanto o Cotista não efetuar o resgate ou amortização total das Cotas de sua titularidade, sem prejuízo do disposto no artigo 130 da parte geral da Resolução CVM 175.

CAPÍTULO IX – DOS FATOS RELEVANTES

9.1. A Administradora é obrigada a divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos ativos integrantes da carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar

imediatamente à Administradora sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

9.2. Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter Cotas.

9.3. Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos ativos da carteira deve ser:

(a) comunicado a todos os Cotistas da Classe afetada;

(b) informado às entidades administradoras de mercados organizados onde as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso;

(c) divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e

(d) mantido nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, ao menos enquanto houver distribuição de Cotas em curso, do distribuidor de Cotas na rede mundial de computadores.

9.4. São considerados exemplos de fatos potencialmente relevantes:

(a) alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou aos Cotistas;

(b) contratação de formador de mercado e/ou o término da prestação desse serviço;

(c) contratação de agência classificadora de Risco, caso não estabelecida no Regulamento;

(d) mudança na classificação de risco atribuída à Classe;

(e) alteração da Administradora/de qualquer dos Prestadores de Serviços Essenciais;

(f) fusão, incorporação, cisão ou transformação da Classe;

(g) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de cotas;

(h) cancelamento da admissão das cotas à negociação em mercado organizado; e

(i) emissão de Cotas.

9.5. Os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se o Gestor e a Administradora, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe ou dos Cotistas, ressalvada a hipótese em que a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de Cotas, na qual a Administradora fica obrigada a divulgar imediatamente fato relevante.

CAPÍTULO X – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Os Anexos constituirão parte integrante e inseparável deste Regulamento e obrigarão

integralmente os prestadores de serviço e os Cotistas da Classe.

10.1.1. Em caso de qualquer conflito ou controvérsia entre o Regulamento e o seu Anexo prevalecerão as disposições do Regulamento.

10.2. Os Cotistas poderão entrar em contato com a Administradora pelo telefone (11) 3195-0626, de segunda a sexta-feira, das 09h às 18h, exceto feriados locais e nacionais. O Cotista pode, ainda, encaminhar correspondência para o seguinte endereço: Rua Samuel Morse, n° 134, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04576-060, São Paulo - SP.

10.3. O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais ou especiais referentes aos ativos integrantes da carteira do Fundo que confiram aos seus titulares direito de voto, a qual disciplina e define os princípios gerais, o processo decisório e as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. A política de voto de que trata este item ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores.

10.4. O presente Regulamento é elaborado com base na Resolução CVM 175 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

10.5. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Resolução CVM 175 e demais regulamentações, conforme aplicável.

10.6. A subscrição de Cotas por investidores, ou a sua aquisição no mercado secundário, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância com todas as disposições do presente Regulamento, a cujo cumprimento estará automaticamente obrigado a partir da aquisição de Cotas.

10.7. Em caso de morte ou incapacidade do Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante a Administradora, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

10.8. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

..*

ANEXO I - DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO TERRA NOVA MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO I - DA CLASSE

1.1. A Classe é uma classe de Cotas, constituída sob o regime fechado, com prazo indeterminado de duração, regida pelo Regulamento, pelo presente e os demais Anexos ao Regulamento, disciplinada pela Resolução 175 e seu Anexo Normativo III, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.2. A Classe destina-se exclusivamente a Investidores Profissionais, nos termos da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.

CAPÍTULO II - DO OBJETO DA CLASSE E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

2.1. O objetivo da Classe é auferir rendimentos e/ou ganho de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, nas seguintes modalidades de ativos ("Ativos Imobiliários"), observado o disposto na política de investimento abaixo:

(a) imóveis, bem como em quaisquer direitos reais sobre os imóveis, ou, ainda, pelo investimento indireto em imóveis, mediante a aquisição de outros Ativos Imobiliários, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, inclusive com o ganho de capital obtido com a compra e venda dos imóveis;

(b) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliários;

(c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliários, inclusive sociedades de propósito específico, seja por subscrição de aumento de capital ou aquisição de participação detida por terceiro;

(d) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliários, e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

(e) cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliários;

(f) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliários;

(g) letras hipotecárias ("LH");

(h) letras de crédito imobiliário ("LCI")

(i) letras imobiliárias garantidas ("LIG"); e

(j) outros ativos permitidos pela regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário.

2.1.1. O Fundo poderá adquirir fração ou a totalidade dos Ativos Imobiliários nos quais investir, ou, ainda, desenvolvê-los em conjunto com terceiros, seja em regime de condomínio ou em sociedade.

2.1.2. Quando o investimento da Classe se der em projetos de construção, cabe à Administradora, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer o controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

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

2.1.4. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pela Administradora, pelo Gestor e ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H à Resolução CVM 175.

2.1.5. A Classe poderá adquirir fração ou a totalidade dos Ativos Imobiliários nos quais investir, ou, ainda, desenvolvê-los, diretamente ou indiretamente por meio de exercício de direitos decorrentes de participação societária em sociedade de propósito específico, em conjunto com terceiros, incluindo, sem limitação, em regime de condomínio civil voluntário.

2.2. Os recursos da Classe serão aplicados pela Administradora ou pelo Gestor, conforme orientação do Gestor, observada a Política de Investimento abaixo descrita.

2.2.1. A Classe poderá investir até 100% (cem por cento) de seu patrimônio em um único Ativo Imobiliário.

2.2.2. O Fundo poderá, a critério da Administradora ou do Gestor, conforme orientação do Gestor, adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais.

2.2.3. O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sem quaisquer limites de concentração por região geográfica ou demográfica.

2.2.4. Administradora e o Gestor, independentemente de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, poderão, mediante recomendação do Gestor, adquirir, alienar, locar ou arrendar os Ativos Imobiliários.

2.2.5. Uma vez integralizadas as Cotas da Classe, a parcela do patrimônio da Classe que não estiver aplicada ou investida em Ativos Imobiliários, poderá ser aplicada, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes, em (i) cotas de classes de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe; (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe

e desde que previsto na Política de Investimento; e (iii) demais ativos permitidos pelas normas aplicáveis (os "Ativos Financeiros").

2.2.6. Caso os investimentos da Classe em Ativos Financeiros ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, observadas as exceções previstas no § 5º do Artigo 40 do Anexo Normativo III.

2.2.7. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM. Caso a Classe invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em Ativos Financeiros, a Administradora deverá prestar os serviços de custódia de tais ativos ou firmar contrato de custódia, por meio do qual contratará, por conta e ordem da Classe, o serviço de custódia de instituição financeira devidamente autorizada pela CVM.

2.2.8. O objeto da Classe e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

2.2.9. É vedada ao Fundo a realização de 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.

CAPÍTULO III - DAS COTAS, EMISSÕES E DIREITO DE PREFERÊNCIA

3.1. As Cotas da Classe correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

3.1.1. O valor patrimonial das Cotas da Classe será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas da Classe em circulação.

3.1.2. A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro de Cotas pertencentes aos Cotistas.

3.1.3. Não podem votar na Assembleia Geral de Cotistas: (a) a Administradora e a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e a Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os demais prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

3.1.4. Não se aplica o disposto na Cláusula 3.1.3 acima quando houver anuência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Especial de Cotistas, ou em instrumento de procuração outorgada por Cotista e que se refira especificamente à Assembleia Especial de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

3.1.5. Considerando a responsabilidade limitada de cada Cotista ao valor de suas Cotas e cada um responde, apenas, pela integralização do valor por ele subscrito, sendo que os Cotistas do Fundo:

(a) Não poderão exercer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

(b) Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

3.1.6. As Cotas poderão ser negociadas no mercado secundário junto à B3, em mercado de bolsa ou balcão organizado. Apenas poderão ser negociadas no mercado secundário as Cotas devidamente integralizadas pelos Cotistas, em conformidade com os Boletins de Subscrição, sendo vedada a negociação das Cotas subscritas mas não integralizadas. O eventual adquirente de Cotas deverá (a) preencher todos os critérios previstos neste Anexo, bem como os requisitos previstos nas leis e regulamentações aplicáveis, e (b) atestar que está ciente das disposições contidas neste Regulamento por meio da celebração do Termo de Adesão.

3.1.6.1. As Cotas poderão ser depositadas para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário em mercados organizados observada as disposições constantes deste Anexo, as Cotas poderão ser depositadas para distribuição no mercado primário através do Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela B3, ou negociação no mercado secundário, através do Fundos21 – Módulo de Fundos, disponibilizado e operacionalizado pela B3.

3.1.6.2. As Cotas poderão ainda ser negociadas e transferidas privadamente, desde que admitido e observadas as condições descritas neste Anexo e na legislação aplicável, mediante termo de cessão e transferência assinado pelo cedente e pelo cessionário (com firma reconhecida, certificado digital ou com abono da Administradora), sendo que apenas as Cotas já integralizadas poderão ser transferidas. O termo de cessão deverá ser encaminhado pelo cessionário à Administradora, que atestará o recebimento do termo de cessão, encaminhando-o ao escriturador das Cotas para que só então seja procedida a alteração da titularidade das cotas nos respectivos registros da Classe, tendo a citada alteração, como data base, a data de emissão do recibo do termo de cessão pela Administradora.

3.1.7. Quando da primeira subscrição de Cotas, cada Cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Administradora, por meio do qual (i) atestará (a) que recebeu exemplar do Regulamento; (b) que tomou ciência dos objetivos da Classe, de sua Política de Investimento, da composição de sua carteira, da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e outros Encargos, dos riscos associados ao investimento na Classe, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e/ou perda, parcial ou total do capital investido; e (c) que está ciente das disposições contidas neste Regulamento; e (ii) indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo certo que em caso de mudança, caberá a cada Cotista informar à Administradora a alteração de seus respectivos dados cadastrais.

3.1.8. Não será cobrada taxa de ingresso ou saída dos subscritores das Cotas da Classe.

3.2. De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

3.2.1. A integralização das Cotas subscritas poderá ocorrer (i) à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional ou mediante cessão de bens e direitos para o patrimônio da Classe; ou (ii) por meio de chamadas de capital, nos termos do compromisso de investimento assinado por cada Cotista.

3.2.2. Nos casos em que seja adotada a integralização de Cotas mediante Chamadas de Capital, a Administradora realizará as Chamadas de Capital para aporte de recursos à Classe, nos termos deste Regulamento e dos compromissos de investimento, informando aos respectivos Cotistas, no mesmo ato, acerca dos prazos estabelecidos para a realização dos aportes, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, na medida em que (i) o Comitê de Investimento, se houver, aprove oportunidades de investimento apresentadas pelo Gestor; ou (ii) a Administradora identifique a necessidade de aportes adicionais de recursos na Classe para pagamento de despesas e encargos.

3.2.3. Ao receberem a notificação da Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas respectivas Cotas, nos termos dos respectivos compromissos de investimento e observados os procedimentos específicos de cada Chamada de Capital. O procedimento será repetido até que 100% (cem por cento) das Cotas subscritas pelos Cotistas tenham sido integralizadas.

3.2.4. As Cotas deverão ser subscritas durante o período em que forem distribuídas no âmbito de cada oferta de Cotas da Classe, sendo que o prazo de distribuição de 180 (cento e oitenta) dias, conforme previsão na Resolução CVM 160/2022.

3.2.5. As Cotas poderão ser integralizadas por meio de cessão da participação societária detida pelos cotistas subscritores em sociedade de propósito específico, cujas atividades sejam permitidas à Classe, bem como em imóveis e direitos relativos a imóveis. A integralização de Cotas subscritas mediante cessão de participação societária, bens imóveis e/ou direitos reais sobre eles, deverá observar o previsto no Artigo 9º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, bem como o objeto e a Política de Investimento da Classe. Nas emissões subsequentes de Cotas, a Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a integralização de Cotas mediante cessão de participação societária, bens imóveis e/ou direitos deverá indicar o prazo máximo para que referida integralização venha a ocorrer.

3.2.6. As Cotas poderão ser integralizadas em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, cotas de fundos de investimento imobiliário ou quaisquer outros ativos financeiros permitidos, conforme regulação A integralização de Cotas subscritas com bens imóveis e/ou direitos reais sobre os mesmos, deverá observar o previsto na Resolução CVM 175/2022, bem como o objeto e a política de investimentos do Fundo, sendo certo que a Assembleia Geral de Cotistas, caso necessário, que aprovar a integralização de Cotas com bens e/ou direitos deverá indicar o prazo máximo para que referida integralização venha a ocorrer.

1.2.6.1. Nos termos do artigo 45 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, tendo em vista que a Classe é destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, fica dispensada a elaboração de laudo de avaliação para fins de integralização de Cotas em bens e direitos.

3.2.7. A subscrição de Cotas e/ou sua aquisição por qualquer motivo, configura, para todos os fins

de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste Regulamento, em especial (i) às disposições relativas à Política de Investimento; e (ii) aos riscos inerentes ao investimento na Classe, ficando o Cotista vinculado, a partir da data da referida subscrição e/ou aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento.

3.2.8. Ressalvadas as emissões já previamente aprovadas quando de sua constituição e as emissões deliberadas pelo Gestor até o limite de R$ 1.000.000.000,00 (um bilhão), nos termos do art. 48, §2º, inciso VII da parte geral da Resolução CVM 175, hipótese em que competirá ao Gestor definir o preço de emissão, observada a alínea (a) abaixo, e a existência ou não de Direito de Preferência, o Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante sugestão do Gestor e prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões, observado que:

(a) o valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas existentes, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas;

(b) as cotas das novas emissões serão subscritas e integralizadas de acordo com os prazos, os termos e as condições que vierem a ser deliberadas pela Assembleia Geral de Cotistas, e o que estiver estabelecido no boletim de subscrição, observado o disposto na regulamentação aplicável, o objeto e a Política de Investimento do Fundo; e

(c) as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das existentes.

3.2.8.1. A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas.

3.2.8.2. Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize oferta com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica a Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

3.2.8.3. Sendo aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas a nova emissão de Cotas, é facultada deliberação por sua integralização a prazo, mediante a realização de chamadas de capital, devendo o Regulamento ser alterado para prever as regras e prazos para referida chamada de capital, tendo também previsão no compromisso de investimento a ser firmado.

3.2.9. A Administradora deverá informar à CVM a data da primeira integralização de Cotas da Classe no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

3.3. Cotista inadimplente. A ocorrência de qualquer descumprimento, total ou parcial, da obrigação do Cotista de aportar recursos na Classe, no prazo estabelecido na respectiva Chamada de Capital ou neste Regulamento, não sanada no prazo previsto neste Regulamento, resultará na

suspensão dos direitos do respectivo Cotista Inadimplente ("Cotista Inadimplente") de (a) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, inclusive em relação às suas Cotas já integralizadas, observado o disposto na Cláusula 3.3.2 abaixo; (b) alienação ou transferência das suas Cotas da Classe; e (c) recebimento de amortizações, resgates, distribuições da Classe, bem como dos valores que lhe caberiam por ocasião da liquidação da Classe.

3.3.1. As consequências referidas nos itens (b) e (c) da Cláusula 3.3 somente poderão ser postas em prática pela Administradora caso o descumprimento não seja sanado pelo Cotista Inadimplente no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da data em que o aporte de recursos se torne devido, nos termos da respectiva Chamada de Capital.

3.3.2. O Cotista Inadimplente que tenha sido chamado a integralizar suas Cotas subscritas, conforme a respectiva Chamada de Capital, e que esteja inadimplente na data da convocação de uma Assembleia Geral de Cotistas, não terá direito a voto na respectiva Assembleia Geral de Cotistas.

3.3.3. Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado na Cláusula 3.3, tal Cotista Inadimplente recuperará prontamente após tal fato todos os seus direitos como Cotista da Classe.

3.4. Se a Administradora amortizar ou resgatar as Cotas ou realizar qualquer outra distribuição aos Cotistas enquanto um Cotista Inadimplente seja o proprietário das Cotas da Classe, os valores distribuídos devidos ao Cotista Inadimplente deverão ser utilizados pela Administradora para o pagamento das dívidas do Cotista Inadimplente à Classe. Qualquer saldo remanescente, após as deduções previstas nesta cláusula, deverá ser entregue ao Cotista Inadimplente.

3.5. Na emissão de novas Cotas, o preço de emissão deverá ser fixado, conforme recomendação do Comitê de Investimento, se houver, segundo (i) o valor de mercado das Cotas já emitidas; ou (ii) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido e o número de Cotas em circulação.

3.5.1. A Assembleia de Cotistas que aprovar as novas emissões de Cotas poderá estabelecer se haverá direito de preferência nas novas emissões, bem como suas condições.

3.6. A Classe estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas, caso o incorporador, construtor ou sócios de empreendimentos imobiliários que tenham recebido investimentos da Classe subscrevam ou adquiriram no mercado, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, até 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas da Classe, nos termos do art. 2º, caput e parágrafo único, da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1.999.

CAPÍTULO IV - AMORTIZAÇÃO, LIQUIDAÇÃO E RESGATE DAS COTAS

4.1. As Cotas serão amortizadas, a critério da Administradora, mediante recebimento de solicitação formal da Gestora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio da Classe, exceto se outra forma for determinada pela Administradora, conforme orientação do Gestor, em virtude das necessidades da Classe.

4.2. A Classe entrará em liquidação por deliberação da Assembleia de Cotistas, observados os

procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos neste Regulamento.

4.2.1. Mediante aprovação da Assembleia de Cotistas, a liquidação dos ativos da Classe será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira da Classe e não sejam negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira da Classe aos Cotistas, nos termos dos demais itens desta Cláusula 4.2.

4.2.2. Em qualquer caso, a liquidação de ativos da Classe será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM, conforme aplicáveis à Classe.

4.2.3. Será permitida a liquidação da Classe mediante entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia de Cotistas, devendo tais ativos ser avaliados com base nos critérios estabelecidos neste Regulamento, exceto se de outra forma determinado na referida Assembleia de Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas que receberem ativos da Classe se submeterão às eventuais restrições, opções e encargos a que tais ativos estejam sujeitos, na mesma medida em que tais restrições, opções e encargos aplicarem-se à Classe.

4.2.4. Caso a Assembleia de Cotistas não chegue a um acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizada a liquidar a Classe perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista nesta cláusula serão ainda observados os seguintes procedimentos:

(a) a Administradora deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que estes elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade da Administradora perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e

(b) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer Cotistas inadimplentes, se houver.

4.2.5. Nas hipóteses de liquidação da Classe, 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.

4.2.6. Após a divisão do patrimônio da Classe entre os Cotistas, (i) os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos da Classe, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço da Classe de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovação de dolo ou culpa da Administradora, conforme decisão final, transitada em

julgado, proferida por juízo competente; e (ii) a Administradora deverá promover o cancelamento do registro da Classe, mediante o encaminhamento à CVM dos documentos listados abaixo no prazo previsto na regulamentação específica da CVM, conforme aplicável, bem como praticar todos os atos necessários ao seu encerramento perante quaisquer autoridades:

(a) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação da Classe, quando for o caso;

(b) a demonstração de movimentação de patrimônio da Classe, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

(c) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

4.2.7. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.

CAPÍTULO V - RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

5.1. A responsabilidade de cada Cotista está limitada ao valor por ele subscrito. Caso o Fundo não possua patrimônio suficiente para responder por suas obrigações, a Administradora e o Gestor não responderão por eventual patrimônio negativo do Fundo, exceto na hipótese de culpa, dolo ou violação dos seus deveres fiduciários. No caso de patrimônio negativo, os cotistas deverão analisar o plano de resolução a ser apresentado pelo Gestor ou a declaração judicial de insolvência, conforme definido neste Regulamento. No caso de insolvência aplicar-se-ão as regras de insolvência previstas nos Artigos 955 a 965 do Código Civil.

5.2. Caso o Patrimônio Líquido da Classe se torne negativo, a Administradora deve:

(a) imediatamente:

(i) não realizar amortização de quaisquer Cotas;
(ii) não permitir novas subscrições de Cotas; e
(iii) divulgar fato relevante nos termos do art. 64 da Parte Geral da Resolução CVM 175; e

(b) em até 20 (vinte) dias contados da data em que o Patrimônio Líquido se tornar negativo:

(i) elaborar um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, em conjunto com o Gestor, do qual constem, no mínimo, as informações descritas no art. 122, II, “a)”, da Parte Geral da Resolução CVM 175; e
(ii) convocar Assembleia de Cotistas para deliberar acerca do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que seja concluída a elaboração do plano, sendo que o plano deverá ser encaminhado aos Cotistas junto com a convocação. Na Assembleia de Cotistas em questão será permitida a manifestação de credores, desde que prevista na convocação ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

5.3. Caso, após a adoção das medidas previstas no item (a) da Cláusula 5.2 acima, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliem, de modo fundamentado, que a ocorrência do Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, as medidas listadas no item (b) da Cláusula 5.2 acima se tornam facultativas.

5.4. Se a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido deixou de estar negativo (i) previamente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada na Cláusula 5.2 acima, os Prestadores de Serviços Essenciais ficam dispensados de prosseguir com os procedimentos descritos acima, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante; ou (ii) posteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada na Cláusula 5.2 acima e anteriormente à sua realização, a Assembleia de Cotistas deve ser realizada. Em ambos os casos, deve ser apresentado o Patrimônio Líquido atualizado e as causas e circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

5.5. Em caso de não aprovação do plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, os Cotistas devem deliberar sobre (i) cobrir o Patrimônio Líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe; (ii) cindir, fundir ou incorporar a Classe a outra Classe que tenha apresentado proposta já analisada pelos Prestadores de Serviços Essenciais; (iii) liquidar a Classe, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou (iv) determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, ficando a Administradora obrigada a ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe caso a Assembleia de Cotistas mencionada acima não seja instalada por falta de quórum ou os Cotistas não deliberem a favor de qualquer possibilidade prevista acima.

CAPÍTULO VI - DOS CONFLITOS DE INTERESSE

6.1. Os atos que caracterizem Conflito de Interesse dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas.

6.1.1. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de Conflito de Interesses:

(a) aquisição, locação, arrendamento ou exploração de imóvel ou direitos reais sobre imóvel pela Classe de imóvel de propriedade da Administradora, do Gestor ou de pessoas a elas ligadas;

(b) alienação, locação, arrendamento ou exploração de imóvel ou direito real sobre imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora, o Gestor ou pessoas a elas ligadas;

(c) aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, do Gestor, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

(d) contratação, pela Classe, de pessoas ligadas à Administradora, do Gestor para prestação de serviços para a Classe; e

(e) aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, do Gestor ou pessoas a eles ligadas.

6.1.2. Consideram-se Pessoas Ligadas:

(a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, do Gestor, conforme aplicável, de seus respectivos administradores e acionistas;

(b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, do Gestor, conforme aplicável, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora e do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

(c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

6.2. Procedimento em caso de existência de conflito de interesse. Caso haja informação sobre a existência de qualquer conflito de interesse, efetivo ou em potencial, a Administradora, o Gestor, conforme o caso, deverá imediatamente solicitar a convocação de Assembleia de Cotistas para deliberar sobre a resolução de tal conflito de interesse, em Assembleia de Cotistas a ser instalada nos termos deste Regulamento.

6.3. Situações que não configuram conflito de interesse. Não se configura situação de conflito de interesses (a) a contratação de empresa de consultoria especializada; e (b) a cessão de participação societária em integralização de Cotas, pelos Cotistas, detida previamente em sociedade de propósito específico que tenha por propósito atividades permitidas à Classe.

CAPÍTULO VII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

7.1. A tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo será aquela definida pela legislação tributária brasileira vigente.

CAPÍTULO VIII - DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DO PROVISIONAMENTO

8.1. O Patrimônio Líquido da Classe corresponderá à soma algébrica de suas Disponibilidades com o valor da carteira de investimentos, mais os valores a receber, mais outros ativos, menos as suas Exigibilidades, menos outros passivos.

8.2. Os ativos e passivos da Classe, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, normas aplicáveis e a Instrução CVM 516, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos. As demonstrações contábeis da Classe, inclusive para os fins de cálculo do Patrimônio Líquido, serão apuradas da seguinte forma:

(a) Os investimentos nos Ativos Imobiliários serão contabilizados pelo custo de aquisição corrigido pela variação patrimonial ou pelo valor de mercado conforme laudo de avaliação dos Ativos Imobiliários, elaborado quando da aquisição do ativo pela Classe e atualizado anualmente, com observância aos procedimentos e critérios estabelecidos na legislação e regulamentação em vigor; e

(b) Os Ativos Financeiros que integrem a carteira da Classe serão precificados pelo seu valor de mercado, de acordo com procedimentos para registro e avaliação de títulos e valores mobiliários, conforme estabelecido na regulamentação em vigor (tais como o critério de marcação a mercado), e de acordo com o manual de precificação de ativos do custodiante.

8.3. Caso a Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira da Classe, esta deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

8.3.1. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira da Classe devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas.

CAPÍTULO IX - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

9.1. A Assembleia de Cotistas ordinária, a ser realizada anualmente até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo. A Assembleia de Cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

9.1.1. Entende-se por "Resultado da Classe", o produto decorrente dos rendimentos oriundos dos ativos integrantes do patrimônio da Classe, acrescido de eventuais rendimentos decorrentes de aplicações financeiras, deduzidos os valores (i) dos gastos com eventuais benfeitorias, reformas e manutenção dos Ativos Imobiliários, conforme aplicável, e (ii) das demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção da Classe, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o previsto na Resolução CVM 175.

9.1.2. Exceto conforme de outra forma estabelecido pela Administradora, desde que observadas as normas legais e regulatórias aplicáveis, a Classe distribuirá até o último dia útil de cada mês aos Cotistas que estiverem inscritos no registro de Cotistas ou registrados na conta de depósito como Cotistas até o 1 (um) dia útil anterior a data de distribuição pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior ou corrente, apurado segundo regime de caixa, com base em balancete, a título de antecipação dos resultados dos semestres encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

CAPÍTULO X - DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO

Custodiante:

10.1. Os serviços de custódia serão prestados pela Administradora.

CAPÍTULO XI - REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

Taxa de Administração

11.1. Pelos serviços de administração, controladoria, tesouraria e escrituração do Fundo e de suas Cotas, a Administradora receberá uma Taxa de Administração mensal equivalente a R$ 12.000,00 (doze mil e reais).

11.1.1. A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela Classe aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de

Administração.

11.1.2. O administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

Taxa Máxima de Custódia

11.2. A Taxa Máxima de Custódia a ser paga ao Custodiante pelos serviços prestados ao Fundo corresponde a R$ 500,00 (quinhentos reais).

Taxa de Gestão

11.3. A título de taxa de gestão, a remuneração equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano sobre o valor do Patrimônio Líquido da Classe.

11.4. As remunerações serão pagas mensalmente até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido.

11.5. As remunerações fixas serão atualizadas anualmente, a partir da primeira data de integralização das Cotas, pela variação positiva do IPCA/IBGE ou outro índice que o substitua.

CAPÍTULO XII - ENCARGOS DA CLASSE

12.1. Em acréscimo aos encargos dispostos na parte geral do presente Regulamento constituem encargos da Classe as seguintes despesas, que lhe podem ser debitadas diretamente:

(a) taxa de performance, se aplicável;

(b) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

(c) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do artigo 27 do Anexo Normativo III;

(d) taxa máxima de custódia dos ativos;

(e) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(f) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e/ou da Classe; e

(g) gastos necessários à realização da Assembleia Geral de Cotistas para a eleição do representante dos Cotistas.

CAPÍTULO XIII - DA ORDEM DE ALOCAÇÃO DE RECURSOS

13.1. Ordem de Alocação. Diariamente, a partir da data da primeira integralização de Cotas até a

liquidação da Classe, a Administradora obrigar-se-á a utilizar as disponibilidades da Classe para atender às exigibilidades da Classe, obrigatoriamente, na seguinte ordem de preferência:

(a) formação e recomposição de fundo de reserva equivalente até 5% (cinco por cento) do valor total do Patrimônio Líquido da Classe, para fazer frente a Encargos extraordinários do Fundo, que poderão ser alocados em Ativos Financeiros;

(b) pagamento do preço de aquisição dos Ativos Imobiliários;

(c) pagamento dos Encargos do Fundo, incluindo a Taxa de Administração, Taxa de Custódia e Taxa de Gestão; e

(d) distribuição aos Cotistas dos resultados auferidos pelo Fundo, nos termos estabelecidos neste Regulamento.

CAPÍTULO XIV - ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

14.1. Aplicam-se à Assembleia Especial de Cotistas os mesmos procedimentos previstos na parte geral deste Regulamento para a Assembleia Geral de Cotistas.

14.2. Compete privativamente à Assembleia Especial de Cotistas deliberar sobre:

(a) a alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

(b) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;

(c) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o art. 20 do Anexo Normativo III, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(d) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos do Anexo Normativo III; e

(e) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e/ou à Taxa de Gestão.

14.1.1. As matérias previstas nos itens (ii), (iv) e (v) acima deverão ser aprovadas por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

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

(b) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) Cotistas.

14.2. A Assembleia de Cotistas pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

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

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

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

14.3. Somente pode exercer a função de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos: (i) ser Cotista da Classe; (ii) não exercer cargo ou função na Administradora, no Gestor ou no controlador da Administradora e/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 exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza; (iv) não ser administrador, gestor de outros fundos de investimento imobiliário; (v) não estar em conflito de interesses com a Classe; e (vi) não estar 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 ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

CAPÍTULO XV - FATORES DE RISCO

15.1. Não obstante a diligência da Administradora, do Gestor, bem como dos demais prestadores de serviços da Classe, em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a riscos inerentes aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros, quando aplicável, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Os riscos descritos abaixo não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira e ou resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora, do Gestor e dos demais prestadores de serviços da Classe, que sejam julgados de pequena relevância neste momento, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas. As aplicações dos Cotistas não contam com garantia da Administradora, do Gestor, dos demais prestadores de serviços da Classe e/ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

15.2. Riscos de crédito relacionado aos locatários. Os Cotistas da Classe terão direito ao recebimento de rendimentos da Classe, que serão decorrentes, em parte, dos valores pagos a título de locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários detidos direta ou indiretamente pela Classe. Dessa forma, a Classe estará exposta, ainda que indiretamente, aos riscos de não pagamento, por parte dos locatários, dos aluguéis convencionados ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados diretamente pela Classe ou pelas sociedades de propósito específico detentoras da propriedade dos Ativos Imobiliários.

15.3. Risco de atraso e interrupção na reforma ou construção de empreendimentos. Em caso de atraso no início e/ou na conclusão das obras de reformas ou construção nos Ativos Imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente a

disponibilidade dos mesmos para locação, arrendamento ou alienação, de modo que poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores locatícios ou do preço de alienação e consequente da rentabilidade da Classe. O construtor ou empreiteiro contratado pela Classe poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos aos empreendimentos.

15.4. Riscos relacionados à construção dos empreendimentos e às matérias-primas. Podem ocorrer falhas na execução das obras ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra. A constatação de quaisquer defeitos pode atrasar a conclusão das obras ou sujeitar a Classe a processos civis por parte de compradores ou inquilinos, quando constatados após sua conclusão. As obras também podem sofrer atrasos devido a (i) dificuldades ou impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes; (ii) condições meteorológicas adversas, como desastres naturais, incêndios, atrasos no fornecimento de matérias-primas e insumos ou mão-de-obra, acidentes, questões trabalhistas; (iii) problemas imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos; (iv) controvérsias com as contratadas e subcontratadas; (v) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos; (vi) compra de materiais; (vii) dificuldade na locação de equipamentos para obra; e (viii) escassez ou inadequação da mão-de-obra. O descumprimento do prazo de construção e conclusão das obras de empreendimentos poderá gerar atrasos nos recebimentos pela Classe, e, consequentemente, afetar a rentabilidade dos Cotistas. As matérias-primas básicas utilizadas na construção ou reforma dos Ativos Imobiliários podem sofrer aumentos de preço em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos celebrados. O custo dos prestadores de serviços, especialmente a mão de obra utilizada, também pode sofrer aumentos acima dos índices, levando a uma perda de margens na rentabilidade. Quaisquer dessas hipóteses de aumento dos custos poderá afetar a rentabilidade da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

15.5. Risco de desapropriação. Há possibilidade de ocorrer a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes da carteira da Classe, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público, o que pode afetar adversamente a rentabilidade da Classe e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

15.6. Risco de vacância. Tendo em vista que a Classe tem como objetivo preponderante a exploração comercial de Ativos Imobiliários, ainda que a Administradora e do Gestor sejam ativas e diligentes na condução da gestão das locações e exploração de imóveis integrantes da carteira da Classe, a rentabilidade da Classe poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

15.7. Riscos de flutuações no valor dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio da Classe. O valor dos Ativos Imobiliários que integrarão a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com este Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários, os ganhos da Classe decorrentes de eventual alienação dos Ativos Imobiliários, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário, poderão ser adversamente afetados.

15.8. Risco relacionado à regulamentação do setor imobiliário. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de aquisição, venda, locação, reforma, ampliação, incorporação imobiliária e exploração de imóveis. Dessa forma, a realização de eventuais reformas e

ampliações nos Ativos Imobiliários pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento, a leis e regulamentos, inclusive com relação ao uso do solo, proteção do meio ambiente e proteção do patrimônio histórico. Neste contexto, as referidas leis e regulamentos atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir desta data poderão vir a afetar adversamente as atividades e a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição dos Ativos Imobiliários, o que poderá acarretar atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, gerando efeito adverso para os negócios e os resultados estimados da Classe. Nessa hipótese, as atividades da Classe poderão ser afetadas adversamente, impactando, consequentemente, na rentabilidade e no valor das Cotas.

15.9. Risco relacionado à necessidade de aportes futuros. Caso os rendimentos obtidos pela Classe com os ativos integrantes do seu patrimônio não forem suficientes para arcar com os encargos da Classe, os Cotistas poderão ser chamados a realizar novos aportes na Classe para cobrir a deficiência de recursos.

15.10. Desempenho passado. Qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pela Classe no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

15.11. Risco de alteração da legislação aplicável à Classe e/ou aos Cotistas. Alterações na legislação aplicável à Classe, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, conforme o disposto abaixo, podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e amortização das Cotas da Classe.

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

15.13. Outros Riscos. Além dos riscos específicos do setor imobiliário, a Classe estará sujeita a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora, do Gestor, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política monetária, ou aplicações significativas, conforme abaixo indicados:

15.14. Risco Relacionado a Fatores Macroeconômicos. A Classe está sujeita aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante os mercados financeiro e de capitais brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação

e implementar suas políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os valores dos ativos da Classe e rentabilidade futura;

15.15. Risco de Condições Econômicas Adversas. Condições econômicas adversas nas regiões nas quais estão localizados os Ativos Imobiliários podem reduzir os níveis de ocupação, locação ou, no caso de venda, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários. Se os Ativos Imobiliários não gerarem receita suficiente para que possam cumprir com suas obrigações, a Classe pode vir a ser afetada adversamente. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Imobiliários está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa no valor dos Ativos Imobiliários e afetar adversamente a rentabilidade da Classe;

15.16. Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices;

15.17. Risco de contingências ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe;

15.18. Risco tributário. Existe o risco das regras tributárias estabelecidas na Lei nº 9.779/99 e na Lei nº 11.033/04, serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente quando da realização do investimento na Classe;

15.19. Risco relativo à concentração e pulverização das Cotas. Não há restrição ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Desta forma poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas da Classe, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário da Classe e/ou dos Cotistas;

15.20. Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões de Cotas da Classe, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital da Classe diluída; e

15.21. Riscos relacionados à liquidez. Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que

a Classe é fechada e não admite resgate convencional de Cotas, a liquidez das Cotas pode ser prejudicada no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Adicionalmente, o Cotista deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo e existe o risco de não ser possível a alienação de sua participação na Classe no momento e nas condições que desejar.

Este anexo é parte integrante do regulamento do TERRA NOVA MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, datado de 14 de setembro de 2026.

..*

"1ª Emissão"	Significa a 1ª emissão de Cotas do Fundo, conforme definida no Suplemento.
"Administradora"	Significa a **FINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.266.751/0001-00, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Samuel Morse, n° 134, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04576-060, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio Ato Declaratório nº 18.527, de 15 de março de 2021.
"Anexo Normativo III"	Significa o Anexo Normativo III à Resolução CVM 175.
"Assembleia de Cotistas"	Significa a Assembleia Especial de Cotistas ou a Assembleia Geral de Cotistas, sem distinção.
"Assembleia Especial de Cotistas"	Significa a assembleia para a qual são convocados somente os Cotistas de determinada Classe.
"Assembleia Geral de Cotistas"	Significa a assembleia para a qual são convocados todos os Cotistas do Fundo.
"Ativos Financeiros"	Significam os ativos de renda fixa que poderão integrar a carteira do Fundo, nos termos da Cláusula 2.2.5 do Anexo I ao Regulamento.
"Ativos Imobiliários"	Significam os ativos imobiliários listados na Cláusula 2.1 do Anexo I ao Regulamento.
"Auditor Independente"	Significa a empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para a prestação de tais serviços ao Fundo e à Classe.
"B3"	Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;
"BACEN"	Significa o Banco Central do Brasil;
"Chamadas de Capital"	Significam as chamadas de capital, nos termos da Cláusula 3.2.1 do Anexo I ao Regulamento.
"Classe"	É a classe única do Fundo, denominada **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO TERRA NOVA MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**.
"CNPJ"	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
"Código Civil Brasileiro"	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
"Comitê de Investimento"	Significa o Comitê de Investimento do Fundo, com funcionamento disciplinado no Capítulo VII ao Anexo I ao Regulamento.
"Conflito de Interesse"	Significam as situações de potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora e o Gestor, a Classe e os

	Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe, e/ou a Classe e o representante de cotistas, e/ou a Classe e o empreendedor.
"Cotas"	Significam todas as cotas de emissão da Classe.
"Cotista Inadimplente"	Significa o cotista inadimplente, nos termos da Cláusula 3.3 do Anexo I ao Regulamento.
"Cotistas"	Significam os investidores que vierem a adquirir as Cotas.
"CVM"	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"Dia(s) Útil(eis)"	Significa qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
"Direito de Preferência"	Significa o direito de preferência que poderá ser outorgado aos Cotistas da Classe na subscrição de novas Cotas emitidas.
"Disponibilidades"	Significam a soma algébrica de todos os valores em caixa e do Ativos Financeiros.
"Encargos do Fundo"	Significam os custos e despesas descritos de responsabilidade do Fundo, nos termos do Artigo 58 deste Regulamento.
"Exigibilidades"	Significam as obrigações e Encargos do Fundo, incluindo as provisões eventualmente existentes e outros passivos.
"Fundo"	Significa o TERRA NOVA MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA.
"Gestora"	Significa a SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 12.124, de 9 de janeiro de 2012, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041, Torre D, 23º andar, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 11.304.223/0001-69, ou quem venha a substitui-la, a qual realizará a gestão da carteira da Classe na qualidade de Prestador de Serviço Essencial.
"Instrução CVM 516"	Significa a Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2009, conforme alterada.
"Investidores Qualificados"	Significa todos os investidores qualificados listados no artigo 12 da Resolução CVM nº 30.
"Investidores Profissionais"	Significa todos os investidores profissionais listados no artigo 11 da Resolução CVM 30.
"IPCA"	Significa o Índice de Preços ao Consumidor, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
"Lei n° 8.668/93"	Significa a Lei n° 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
"Lei n° 9.779/99"	Significa a Lei n° 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.

"Lei nº 11.033/04"	Significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
"Montante Mínimo da Oferta"	Significa o montante mínimo da oferta das Cotas da 1ª Emissão do Fundo.
"Patrimônio Líquido"	Significa o patrimônio líquido do Fundo, nos termos do a Cláusula 8.1 do Anexo I ao Regulamento.
"Pessoas Ligadas"	Significa o disposto na Cláusula 6.1.2 do Anexo I ao Regulamento.
"Política de Investimento"	Significa a política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos da Cláusula 2.2 do Anexo I ao Regulamento.
"Prazo de Duração da Classe"	Significa o prazo de duração da Classe definido na Cláusula 1.1 do Anexo I ao Regulamento.
"Prazo de Duração do Fundo"	Significa o prazo de duração do Fundo definido na Cláusula 1.1 da parte geral do Regulamento.
"Prestadores de Serviços Essenciais"	Significa, conjuntamente, a Administradora e o Gestor.
"Regulamento"	Significa o Regulamento do Fundo e seus Anexos;
"Resolução CVM 30"	Significa a Resolução da CVM n° 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
"Resolução CVM 160"	Significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
"Resolução CVM 175"	significa a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
"Resultado da Classe"	Significa o disposto na Cláusula 9.1.1 do Anexo I ao Regulamento.
"Taxa de Administração"	É a taxa a que fará jus a Administradora pela execução de seus serviços.
"Taxa de Gestão"	É a taxa a que fará jus o Gestor pela execução de seus serviços.
"Taxa de Performance"	Não será cobrada taxa de performance ou de saída do Fundo.

APENSO - SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DAS COTAS DA CLASSE ÚNICA DO TERRA NOVA MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

O presente documento constitui o suplemento nº 1 ("Suplemento") referente à 1ª emissão de Cotas da Classe Única do TERRA NOVA MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("1ª Emissão de Cotas da Classe Única") emitida nos termos do Regulamento:

1. Da Emissão das Cotas: Serão emitidas nos termos deste Suplemento, do Anexo e do Regulamento, 15.000.000 (quinze milhões) de Cotas da 1ª Emissão da Classe Única no valor unitário de R$1,00 (um real) cada.

2. Do Valor Total da Emissão: R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).

3. Montante Mínimo: R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

4. Do Prazo de Duração da Classe Única: Indeterminado.

5. Do Público-Alvo: A oferta é destinada à Investidores Profissionais, conforme definição na Resolução CVM nº 30 de 11 de maio de 2021.

6. Do valor da Cota: O valor de cada cota da 1ª Emissão de Cotas da Classe Única será fixado em R$ 1,00 (um real).

7. Do Resgate das Cotas: As Cotas serão resgatadas em virtude da liquidação antecipada do Fundo.

8. Direito de Preferência: N/A.

9. Da Oferta das Cotas: As Cotas serão objeto oferta pública sob o regime de melhores esforços de colocação e sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022.

10. Distribuidora e Coordenadora Líder: A Administradora.

11. Taxa de Distribuição: R$ 8.000,00 (oito mil reais).

12. Do Prazo de colocação: até 180 (cento e oitenta) dias, contados do registro automático da oferta na CVM.

13. Da Subscrição e Integralização das Cotas: Na subscrição de cotas da 1ª Emissão de Cotas da Classe Única, o valor da cota será fixado em R$ 1,00 (um real) em todo o período da oferta.

11. O prazo para integralização de cotas da 1ª Emissão de Cotas da Classe Única será disposto no boletim de subscrição assinado pelo investidor ("Boletim de Subscrição").

12. O montante subscrito e não integralizado no prazo disposto no Boletim de Subscrição deverá ser cancelado.

Os termos utilizados neste Suplemento e que não estiverem aqui definidos têm o mesmo significado que lhes foi atribuído no Regulamento.

O presente Suplemento constituirá parte integrante do Regulamento e por ele será regido, devendo prevalecer as disposições do Regulamento em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições deste Suplemento. As cotas terão as mesmas características, poderes, direitos, prerrogativas, privilégios, deveres e obrigações atribuídas às cotas.

Este apenso é parte integrante do regulamento do TERRA NOVA MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, datado de 14 de setembro de 2026.

..*

Documento (identificador: 544d23d3-68fd-4af4-b34f-f510a5605166)

20260914_FII_Terra_Nova_IPC_Consolidado da empresa **FINVEST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.**.
Criado em **14/09/2026, 09:24:34**.

Assinaturas

Rodrigo dos Santos Paiva assinou como **PROCURADOR** em **14/09/2026, 09:41:48.**
CPF: 11047442795. **Nascimento:** 20/07/1985.
Autenticações: Certificado Digital.

Murilo de Freitas Jacomel assinou como **PROCURADOR** em **14/09/2026, 11:10:40.**
CPF: 44186985820. **Nascimento:** 16/08/1995.
Autenticações: Certificado Digital.

Vitor Lopes Duarte assinou como **REPRESENTANTE LEGAL** em **14/09/2026, 20:05:41.**
CPF: 09965043701. **Nascimento:** 22/10/1984.
Autenticações: Email.

Registros

14/09/2026, 20:05:41	o signatário Vitor Lopes Duarte (39db5735-ec0d-45ad-8bd4-afbc17910a5f), de CPF 099.650.437-01, confirmou a assinatura (bcf9b73c-7695-4c78-a266-3e5de28b0a0b).
14/09/2026, 20:05:39	o signatário Vitor Lopes Duarte (39db5735-ec0d-45ad-8bd4-afbc17910a5f), de CPF 099.650.437-01, autenticou a assinatura (bcf9b73c-7695-4c78-a266-3e5de28b0a0b) via token enviado para o e-mail vitor.duarte@suno.com.br. IP: 179.191.93.66. Geolocalização: https://google.com/maps/search/-23.592829648157966,-46.68990306507342/.

14/09/2026, 20:00:21	o signatário Vitor Lopes Duarte (39db5735-ec0d-45ad-8bd4-afbc17910a5f), de CPF 099.650.437-01, visualizou este documento pela primeira vez.
14/09/2026, 11:10:40	o signatário Murilo de Freitas Jacomel (f869ee9a-4119-40d1-a385-9925fa381e32), de CPF 441.869.858-20, confirmou a assinatura (e4e94fdd-c668-479c-99a1-7e9cab1897c4).
14/09/2026, 11:10:29	o signatário Murilo de Freitas Jacomel (f869ee9a-4119-40d1-a385-9925fa381e32), de CPF 441.869.858-20, autenticou a assinatura (e4e94fdd-c668-479c-99a1-7e9cab1897c4) utilizando certificado digital. IP: 187.102.161.26. Geolocalização: https://google.com/maps/search/-23.612023356573903,-46.69365815383918/.
14/09/2026, 11:10:00	o signatário Murilo de Freitas Jacomel (f869ee9a-4119-40d1-a385-9925fa381e32), de CPF 441.869.858-20, visualizou este documento pela primeira vez.
14/09/2026, 09:41:48	o signatário Rodrigo dos Santos Paiva (e9320c84-01c1-4f06-9971-b74cb161f218), de CPF 110.474.427-95, confirmou a assinatura (ee4d1a10-2c7e-499f-9963-89b7f9d109fa).
14/09/2026, 09:41:01	o signatário Rodrigo dos Santos Paiva (e9320c84-01c1-4f06-9971-b74cb161f218), de CPF 110.474.427-95, autenticou a assinatura (ee4d1a10-2c7e-499f-9963-89b7f9d109fa) utilizando certificado digital. IP: 187.102.161.26. Geolocalização: https://google.com/maps/search/-23.6120980231365,-46.6935128458715/.
14/09/2026, 09:37:33	o signatário Rodrigo dos Santos Paiva (e9320c84-01c1-4f06-9971-b74cb161f218), de CPF 110.474.427-95, visualizou este documento pela primeira vez.
14/09/2026, 09:24:34	o usuário leandro.pereira@banux.com.br (5299a828-5ce8-495f-83ca-4b7ef98fcc4d) enviou este documento para assinatura, com prazo final definido para a data 14/10/2026.
14/09/2026, 09:24:34	O usuário leandro.pereira@banux.com.br (5299a828-5ce8-495f-83ca-4b7ef98fcc4d) registrou o signatário Vitor Lopes Duarte (39db5735-ec0d-45ad-8bd4-afbc17910a5f), de CPF 099.650.437-01 , como REPRESENTANTE LEGAL. Autenticações requisitadas para o signatário: e-mail. Grupo sequencial: 1.
14/09/2026, 09:24:34	O usuário leandro.pereira@banux.com.br (5299a828-5ce8-495f-83ca-4b7ef98fcc4d) registrou o signatário Murilo de Freitas Jacomel (f869ee9a-4119-40d1-a385-9925fa381e32), de CPF 441.869.858-20 , como PROCURADOR. Autenticações requisitadas para o signatário: CERTIFICATE. Grupo sequencial: 1.

14/09/2026, 09:24:34	O usuário leandro.pereira@banux.com.br (5299a828-5ce8-495f-83ca-4b7ef98fcc4d) registrou o signatário Rodrigo dos Santos Paiva (e9320c84-01c1-4f06-9971-b74cb161f218), de CPF 110.474.427-95 , como PROCURADOR. Autenticações requisitadas para o signatário: CERTIFICATE. Grupo sequencial: 1.
14/09/2026, 09:24:34	o usuário leandro.pereira@banux.com.br (5299a828-5ce8-495f-83ca-4b7ef98fcc4d) criou este documento via upload.

Documento assinado digitalmente. As assinaturas digitais têm validade jurídica prevista na MPV 2200-2/2001. Esta página é exclusiva e deve ser considerada parte deste documento, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso do Dealsign, disponível em https://dealsign.com.br/.