

**PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL  
APRESENTADO PELAS EMPRESAS  
COMPANHIA DE TECIDOS NORTE DE MINAS – COTEMINAS; COTEMINAS S.A.;  
OXFORD COMÉRCIO E PARTICIPAÇÕES S.A.; EMPRESA NACIONAL DE COMÉRCIO,  
RÉDITO E PARTICIPAÇÕES S.A. – ENCORPAR; ENCORPAR EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS LTDA.; COMPANHIA TECIDOS SANTANENSE; SANTANENSE  
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; AMMO VAREJO S.A.; FAZENDA DO  
CANTAGALO LTDA.; e SPRINGS GLOBAL PARTICIPAÇÕES S.A. – TODAS EM  
RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

*Plano de Recuperação Judicial apresentado nos autos do Processo de Recuperação Judicial em curso perante a 2ª Vara Empresarial da Comarca de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, sob o nº 5110566-79.2024.8.13.0024.*

**COMPANHIA DE TECIDOS NORTE DE MINAS – COTEMINAS – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.677.520/0001-76 (“CTNM”), **COTEMINAS S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.663.140/0001-99 (“CSA”), **OXFORD COMÉRCIO E PARTICIPAÇÕES S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.316.597/0001-64 (“Oxford”), **EMPRESA NACIONAL DE COMÉRCIO, RÉDITO E PARTICIPAÇÕES S.A. – ENCORPAR – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.971.614/0001/83 (“Encorpar”), **ENCORPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.721.008/0001-40 (“EEL”), **COMPANHIA TECIDOS SANTANENSE – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.255.567/0001-89 (“CTS”), **SANTANENSE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.749.864/0001-03, todas com principal estabelecimento na Rua Aimorés, nº 981 - 12º Andar - Bairro Funcionários, Belo Horizonte/MG, CEP 30140-071 (“SEI”); **AMMO VAREJO S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.494.776/0001-01, com principal estabelecimento na Avenida Paulista, nº 1.754, 2ª sobreloja, Ala B, Cerqueira César, São Paulo/SP, CEP 01310-920 (“AMMO”); **FAZENDA DO CANTAGALO LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.892.091/0001-82 (“Fazenda”) e **SPRINGS GLOBAL PARTICIPAÇÕES S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.718.269/0001-57 (“SPGSA”), ambas com principal estabelecimento na Avenida Lincoln Alves dos Santos, nº 955, Distrito

Industrial, Montes Claros/MG, CEP 39.404-005 (em conjunto, “Recuperandas” ou “Grupo Coteminas”), considerando que:

- (i) as Recuperandas têm enfrentado dificuldades econômicas, mercadológicas e financeiras;
- (ii) em resposta a tais dificuldades, as Recuperandas ajuizaram, em 6 de maio de 2024, pedido de recuperação judicial, nos termos da LRF, e devem submeter um plano de recuperação judicial à aprovação da Assembleia de Credores e homologação judicial, nos termos do art. 53 da Lei nº 11.101/2005, conforme alterada (“LRF”);
- (iii) este plano de recuperação judicial (“Plano”) cumpre os requisitos contidos no art. 53 da LRF, eis que: (a) pormenoriza os meios de recuperação das Recuperandas; (b) é viável sob o ponto de vista econômico; e (c) foi apresentado o laudo de viabilidade econômico-financeira sob o ID nº 10315858671 e laudo de avaliação dos bens e ativos das Recuperandas sob os IDs nº 10315858672 a 10315867622, dos autos da Recuperação Judicial, subscrito por empresa especializada; e
- (iv) por força do Plano, as Recuperandas buscam superar sua crise econômico-financeira e reestruturar seus negócios com o objetivo de: (a) preservar e adequar as suas atividades empresariais; (b) manter-se como fonte de geração de riquezas, tributos e empregos; além de (c) renegociar o pagamento de seus credores.

As Recuperandas apresentam este Plano para aprovação da Assembleia Geral de Credores e homologação judicial, nos termos dos arts. 45 e 58 da LRF, de acordo com os seguintes termos e condições.

## **PARTE I – INTRODUÇÃO**

### **1. INTERPRETAÇÃO E DEFINIÇÕES**

**1.1. Regras de Interpretação.** Os termos definidos nesta Cláusula 1 serão utilizados, conforme apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído. Exceto se especificado de modo diverso, todas as cláusulas e anexos mencionados neste Plano referem-se a cláusulas e anexos do próprio Plano. Os títulos dos capítulos e das cláusulas deste Plano foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar o conteúdo de suas previsões. Este Plano deve ser interpretado, na sua aplicação, de acordo com o art. 47 e seguintes da LRF.

**1.2. Definições.** Os termos utilizados neste Plano têm os significados definidos abaixo:

**1.2.1. “Administradoras Judiciais”:** administradoras judiciais nomeadas pelo Juízo da Recuperação, nos termos do Capítulo II, Seção III, da LRF, assim entendidas como as sociedades **Inocêncio de Paula Sociedade de Advogados**, sociedade simples, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.849.880/0001-54, e **Credibiltà Administração Judicial e Serviços Ltda.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.649.263/0001-10, representadas, respectivamente, pelo Dr. Dídimio Inocêncio de Paula (OAB/MG nº 26.226) e Dr. Alexandre Correa Nasser de Melo (OAB/PR nº 38.515).

**1.2.2. “Acordo de Cotistas”:** tem o significado definido na Cláusula 6.2.3 deste Plano.

**1.2.3. “AGC”:** significa a Assembleia Geral de Credores nos termos do Capítulo II, Seção IV, da LRF.

**1.2.4. “Aprovação do Plano”:** significa a data em que este Plano for aprovado em AGC ou a data em que for juntado aos autos da Recuperação Judicial o último Termo de Adesão necessário para comprovar o cumprimento do disposto no art. 45 da LRF, nos termos do artigo 45-A *caput*, artigo 45-A, §1º e artigo 56-A da LRF.

**1.2.5. “Cotas Itaúna”:** significa a Classe do FII composta exclusivamente pelos Imóveis Itaúna e que será destinada a constituição da UPI FII Itaúna;

**1.2.6. “Cotas Macaíba e Pará de Minas”:** significa a Classe do FII composta exclusivamente pelos Imóveis Macaíba e Pará de Minas e que será destinada a constituição da UPI FII Macaíba e Pará de Minas;

**1.2.7. “Cotas Montes Claros, Campina Grande e João Pessoa”:** significa a Classe do FII composta exclusivamente pelos Imóveis Montes Claros, Campina Grande e João Pessoa e que será destinada a constituição da UPI FII Montes Claros, Campina Grande e João Pessoa;

**1.2.8. “Classe Adquirida por Terceiro”:** tem o significado definido na Cláusula 5.5.1 deste Plano.

**1.2.9. “Classe Geradora de Caixa”:** tem o significado definido na Cláusula 6.4 deste Plano.

**1.2.10. “Classes do FII”:** tem o significado das classes de cotas do FII conforme definido na Cláusula 6.2.1 deste Plano.

**1.2.11. “Código Civil”:** significa a Lei nº 10.406/2002, conforme alterada.

**1.2.12. “Comissão Mista”:** significa a comissão a ser instituída nos termos do **Anexo 1.2.11** deste Plano, composta por (i) um representante do Ministério do Trabalho e Emprego, (ii) representantes dos Credores Trabalhistas de cada uma das unidades industriais das Recuperandas; e (iii) representantes das Recuperandas, para deliberar exclusivamente acerca da forma de alienação dos bens e equipamentos listados no **Anexo 8.1.1**.

**1.2.13. “Condição Suspensiva”:** tem o significado definido na Cláusula 13.1 deste Plano.

**1.2.14. “Cotas Seniores FIDC Quirografários”:** são as cotas de subclasse sênior da classe única do FIDC Quirografários, que possuem preferência para efeitos de recebimento de amortizações, rendimentos e resgates e que, portanto, não se subordinam a qualquer outra subclasse.

**1.2.15. “Cotas Subordinadas FIDC”:** são as cotas de subclasse subordinada da classe única do FIDC Quirografários, que se subordinam a todas as demais subclasses de cotas para fins de amortização, pagamentos de rendimentos e resgates.

**1.2.16. “Cotas FII”:** são, em conjunto, as 3 (três) classes distintas de cotas do FII, divididas em 3 (três) subclasses (subclasse A, subclasse B e subclasse C), nos termos da regulamentação aplicável.

**1.2.17. “Cotas Subclasse A FII”:** são as cotas de subclasse A de cada Classe do FII, cujos direitos e obrigações estão previstos em seus respectivos apêndices no regulamento do FII.

**1.2.18. “Cotas Subclasse B FII”:** são as cotas de subclasse B de cada Classe do FII, cujos direitos e obrigações estão previstos em seus respectivos apêndices no regulamento do FII.

**1.2.19. “Cotas Subclasse C FII”:** são as cotas de subclasse C de cada Classe do FII, cujos direitos e obrigações estão previstos em seus respectivos apêndices no regulamento do FII.

**1.2.20. “Creditbid”:** tem o significado definido na Cláusula 5.1.2, item (i), deste Plano.

**1.2.21. “Créditos”:** são, em conjunto, todos os Créditos Trabalhistas, Créditos com Garantia Real, Créditos Quirografários e Créditos ME e EPP. Em nenhuma hipótese este termo definido abrangerá os Créditos Não Sujeitos e os Créditos Não Sujeitos com Garantia Imobiliária.

**1.2.22. “Créditos com Garantia Real”:** são os créditos detidos pelos Credores com Garantia Real que são assegurados por direitos reais de garantia (incluindo penhor e/ou hipoteca), nos termos do art. 41, II, da LRF, conforme listados na Lista de Credores.

**1.2.23. “Créditos Garantidos”:** são os Créditos detidos pelos Credores Garantidos.

**1.2.24. “Créditos Financiadores”:** são os Créditos detidos pelos Credores Financiadores.

**1.2.25. “Créditos ME e EPP”:** são os Créditos detidos pelos Credores ME e EPP.

**1.2.26. “Créditos Não Sujeitos”:** são os Créditos detidos pelos Credores Não Sujeitos.

**1.2.27. “Créditos Não Sujeitos Aderentes”:** são os Créditos detidos pelos Credores Não Sujeitos Aderentes.

**1.2.28. “Créditos Não Sujeitos com Garantia Imobiliária”:** são os Créditos detidos pelos Credores Não Sujeitos com Garantia Imobiliária.

**1.2.29. “Créditos Quirografários”:** são os Créditos detidos pelos Credores Quirografários.

**1.2.30. “Créditos Trabalhistas”:** são os Créditos detidos pelos Credores Trabalhistas.

**1.2.31. “Credores”:** são os Credores Não Sujeitos e as pessoas, naturais ou jurídicas, que se encontram na Lista de Credores, com as alterações decorrentes de acordos celebrados entre as partes ou de decisões administrativas ou judiciais, conforme o caso, e que se sujeitam aos efeitos da Recuperação Judicial.

**1.2.32. “Credores com Garantia Real”:** são os Credores detentores de Créditos com Garantia Real, nos termos do artigo 41, II, da LRF.

**1.2.33. Credores Financiadores”:** tem o significado definido na Cláusula 6.2.1.3, deste Plano.

**1.2.34. “Credores Garantidos”:** são os Credores com Garantia Real ou os Credores Não Sujeitos com Garantia Imobiliária que optarem pela Opção A – Garantia Real para pagamento dos seus respectivos Créditos com Garantia Real e, se aplicável, dos Créditos Não Sujeitos com Garantia Imobiliária por eles detidos.

**1.2.35. “Credores ME e EPP”:** são os Credores que operam sob a forma de microempresa ou empresa de pequeno porte, por se enquadrarem na definição prevista no art. 3º da Lei Complementar nº 123/2006, nos termos do art. 41, IV, da LRF.

**1.2.36. “Credores Não Sujeitos”:** são os credores do Grupo Coteminas detentores de créditos, incluindo os Créditos Não Sujeitos com Garantia Imobiliária, que não se sujeitam à Recuperação Judicial, na forma do art. 11, art. 49, *caput*, §§3º e 4º e art. 51, III da LRF.

**1.2.37. “Credores Não Sujeitos Aderentes”:** são os Credores Não Sujeitos que venham a aderir aos termos deste Plano, conforme disposto na Cláusula 12 deste Plano, excetuados os Credores Não Sujeitos com Garantia Imobiliária.

**1.2.38. “Credores Não Sujeitos com Garantia Imobiliária”:** são os Credores Não Sujeitos cujos Créditos Não Sujeitos sejam garantidos por alienação fiduciária sobre um ou mais imóveis de propriedade das Recuperandas.

**1.2.39. Credores Parceiros Financeiros”:** tem o significado definido na Cláusula 10.5, deste Plano.

**1.2.40. “Credores Quirografários”:** são os Credores detentores de créditos quirografários nos termos do art. 41, III, da LRF.

**1.2.41. “Credores Trabalhistas”:** são os Credores detentores de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos do art. 41, I, da LRF, incluindo-se aqueles créditos decorrentes da comunicação da dispensa do contrato de trabalho anteriormente à Data do Pedido, independentemente da forma do cumprimento do aviso prévio, bem como créditos decorrentes de honorários advocatícios.

**1.2.42. “CVM”:** significa a Comissão de Valores Mobiliários.

**1.2.43. “Data do Pedido”:** a data em que o pedido de Recuperação Judicial foi ajuizado pelas Recuperandas, ou seja, 6 de maio de 2024.

**1.2.44. “Demanda”:** significa, em qualquer grau de jurisdição ou instância, judicial ou administrativa, qualquer litígio, ação, reivindicação, processo, reclamação, procedimento arbitral, execução, protesto judicial, decisão, cobrança, notificação (judicial ou extrajudicial), auto de infração, intimação, procedimento, inquérito, demanda de qualquer tipo, ou, ainda, qualquer outro tipo de medida, ação, processo ou investigação, seja judicial, arbitral, administrativo ou criminal, excetuadas as impugnações, habilitações e divergências de crédito conjuntas que foram objeto de transação entre as partes.

**1.2.45. “Dia Útil”:** qualquer dia que não seja sábado, domingo ou qualquer outro dia em que as instituições bancárias no Estado de Minas Gerais não funcionem ou estejam autorizadas a não funcionar.

**1.2.46. “Dispensa da Resolução Antecipada do Plano”:** tem o significado definido na Cláusula 14.2 deste Plano.

**1.2.47. “Edital”:** tem o significado definido na Cláusula 4.2 deste Plano.

**1.2.48. “Eventos de Resolução Antecipada do Plano”:** tem o significado definido na Cláusula 14.1 (e) deste Plano.

**1.2.49. “FII”:** tem o significado definido na Cláusula 6.2 deste Plano.

**1.2.50. “FIDC Quirografários”:** tem o significado definido na Cláusula 6.3 deste Plano.

**1.2.51. “Fundos”:** são o FII e o FIDC Quirografários.

**1.2.52. “Homologação do Plano”:** data da publicação no Diário da Justiça Eletrônico da decisão judicial de 1ª instância que homologue o Plano nos termos do art. 45 ou 58, *caput* e §1º, da LRF, conforme o caso.

**1.2.53. “Imóveis FII”:** são, em conjunto, os Imóveis Itaúna, os Imóveis Macaíba e Pará de Minas e os Imóveis Montes Claros, Campina Grande e João Pessoa, que serão integralizados pelas Recuperandas no FII, nos termos deste Plano.

**1.2.54. “Imóveis Itaúna”:** são os imóveis de matrícula nº 59.091, 59.092, 59.093, 59.097, 59.099, 59.100, 62.712, 62.713, 62.714, 21.992 e 43.016, todos do Cartório de Registro de Imóveis de Itaúna, Estado de Minas Gerais, que serão integralizados no FII e irão compor uma das UPIs Cotas FII.

**1.2.55. “Imóveis Macaíba e Pará de Minas”:** são, em conjunto, os imóveis de matrícula nº 8.515 do 1º Tabelionato de Notas e Ofício do Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Macaíba, Estado do Rio Grande do Norte (“Imóvel Macaíba”); e matrícula nº 21.462 e 8.753 do Registro de Imóveis da Comarca de Pará de Minas, Estado de Minas Gerais (“Imóvel Pará de Minas”), que serão integralizados no FII e irão compor uma das UPIs Cotas FII.

**1.2.56. “Imóveis Montes Claros, Campina Grande e João Pessoa”:** são os imóveis de matrícula nº 9.826, 23.964, 26.478, 23.850, 23.849 e 24.228, todos do Ofício do 2º Registro de Imóveis de Montes Claros, Estado de Minas Gerais; matrícula Nº 46.514 do 1º Registro de Imóveis de Campina Grande, Estado da Paraíba; e matrículas nº 6.855, 63.693, 14.306 e 85.471 do Serviço Notarial do 1º Ofício e Registral Imobiliário da Zona Sul do município de João Pessoa, Estado da Paraíba, que serão integralizados no FII e irão compor uma das UPIs Cotas FII.

**1.2.57. “IPCA/IBGE”:** significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

**1.2.58. “ITBI”:** significa o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis aplicável à transferência de cada um dos imóveis ao FII e de acordo com as alíquotas pertinentes a cada uma das comarcas em que se localizam os respectivos Oficiais de Registro de Imóveis.

**1.2.59. “Juízo da Recuperação”:** Juiz de Direito da 2ª Vara Empresarial da Comarca de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.

**1.2.60. “Laudo de Avaliação de Ativos”:** significa o laudo de avaliação dos bens e ativos do devedor de que trata o art. 53, II da LRF, que foi apresentado nos autos da Recuperação Judicial sob os IDs nº 10315858672 a 10315867622.



**1.2.61.** “Lei 8.668”: significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

**1.2.62.** “Lista de Credores”: a lista apresentada pelas Administradoras Judiciais constante do evento de ID nº 10395709741 dos autos da Recuperação Judicial, nos termos do artigo 7º, §2º da LRF, e alterada pelas decisões judiciais acerca das respectivas impugnações de créditos e habilitações retardatárias, bem como incluindo todos os créditos com fato gerador até a Data do Pedido, conforme Tema STJ nº 1.051.

**1.2.63.** “LRF”: Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.

**1.2.64.** “Opção A – Garantia Real”: significa a opção de pagamento dos Credores com Garantia Real prevista na Cláusula 9.2.

**1.2.65.** “Opção B – Garantia Real”: significa a opção de pagamento dos Credores com Garantia Real prevista na Cláusula 9.3.

**1.2.66.** “Opção A – Credores Quirografários”: significa a opção de pagamento dos Credores Quirografários prevista na Cláusula 10.2.

**1.2.67.** “Opção B – Credores Quirografários”: significa a opção de pagamento dos Credores Quirografários prevista na Cláusula 10.3.

**1.2.68.** “Opção C – Credores Quirografários”: significa a opção de pagamento dos Credores Quirografários prevista na Cláusula 10.4.

**1.2.69.** “Opção de Compra Garantidos”: tem o significado definido na Cláusula 6.5 deste Plano.

**1.2.70.** “Opção de Compra Recuperandas”: tem o significado definido na Cláusula 6.5 deste Plano.

**1.2.71.** “Opção de Venda Garantidos”: tem o significado definido na Cláusula 6.5 deste Plano.

**1.2.72.** “Opção de Venda Recuperandas”: tem o significado definido na Cláusula 6.5 deste Plano.

**1.2.73.** “Opções Garantidos”: tem o significado definido na Cláusula 6.5 deste Plano.

**1.2.74. “Opções Recuperandas”:** tem o significado definido na Cláusula 6.5 deste Plano.

**1.2.75. “Percentual Segregado Líquido”:** tem o significado definido na Cláusula 5.5, item “(a)”, deste Plano.

**1.2.76. “Plano”:** este plano de recuperação judicial das Recuperandas, na forma como é apresentado e, conforme o caso, na forma em que homologado pelo Juízo da Recuperação.

**1.2.77. “Primeiro Proponente UPIs Cotas FII”:** significa, em relação a cada UPI Cotas FII, o respectivo Credor Garantido cujas garantias recaiam, no todo ou em parte, sobre os imóveis de titularidade da respectiva Classe do FII que compõe tal UPI Cotas FII, o qual será considerado como primeiro proponente para fins de aquisição da respectiva UPI Cotas FII no âmbito do Processo Competitivo e terá assegurado a seu favor os direitos indicados na Cláusula 5.1.2, item “(i)”, deste Plano.

**1.2.78. “Processo Competitivo”:** tem o significado definido na Cláusula 4.2 deste Plano.

**1.2.79. “Processo Competitivo UPIs Cotas FII”:** significa um ou mais Processos Competitivos que visem a alienação das UPIs Cotas FII, na forma deste Plano e do Edital aplicável.

**1.2.80. “Proposta Fechada”:** significa uma proposta para aquisição de uma ou mais UPIs, no contexto de um Processo Competitivo.

**1.2.81. “Proposta Vinculante UPIs Cotas FII”:** significa a Proposta Fechada firme e vinculante apresentada pelo Primeiro Proponente UPIs Cotas FII.

**1.2.82. “UPI”:** significa uma ou mais unidades produtivas isoladas a serem criadas especialmente para o fim de alienação, nos termos dos artigos 50, § 3º, 60, 60-A, 66, 66-A, 141, § 1º, e 142 da LRF, observados os termos e condições previstos neste Plano.

**1.2.83. “UPIs Cotas FII”:** significa as UPIs a serem constituídas por cada uma das Cotas Subclasse A FII e Cotas Subclasse C FII emitidas pelas Classes do FII, sendo o patrimônio de cada Classe do FII formado exclusivamente pelos Imóveis FII a ela vinculados, nos termos deste Plano.

**1.2.84. “Valor Base”:** tem o significado definido na Cláusula 5.1.3 deste Plano.

**1.2.85. “Recuperação Judicial”:** significa o processo de recuperação judicial nº 5110566-79.2024.8.13.0024, ajuizado pelas Recuperandas, em curso perante o Juízo da Recuperação.

**1.2.86. “Recuperandas” ou “Grupo Coteminas”:** tem o significado definido no preâmbulo deste Plano.

**1.2.87. “Recursos Líquidos”:** significa o valor efetivamente pago (i) às Recuperandas em decorrência da alienação dos Imóveis FII ou das respectivas UPIs; ou (ii) aos Credores Garantidos através das Classes do FII por meio de locação, arrendamento, alienação, ou qualquer outra forma de captação de recursos em decorrência da disposição dos direitos de propriedade sobre os imóveis que integrem o seu patrimônio sem qualquer dedução, retenção, compensação ou contrapartida em benefício da Coteminas, a qualquer título, inclusive a título de impostos, taxas, encargos, despesas, custos de registro/averbações em cartórios, assessores e consultores de qualquer natureza, relacionadas à operação.

**1.2.88. “Resolução CVM 175”:** significa a resolução nº 175 da Comissão de Valores Mobiliários, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.

**1.2.89. “Resolução do Plano”:** tem o significado definido na Cláusula 14.1 deste Plano.

**1.2.90. “Saldo dos Créditos Quirografários”:** tem o significado definido na Cláusula 6.4(b.3) deste Plano.

**1.2.91. “Tribunal de Justiça”** significa o Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais.

**1.2.92. “Via Alternativa de Alienação”:** tem o significado definido na Cláusula 6.2.4.1 deste Plano.

**1.3. Contagem de Prazos.** A contagem dos prazos previstos neste Plano será realizada em Dias Úteis, exceto se expressamente disposto de maneira diversa, de acordo com as regras dispostas abaixo:

(i) os prazos serão contados desprezando-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento;

(ii) os prazos cujo termo final caia em um dia que não seja um Dia Útil serão automaticamente prorrogados para o primeiro Dia Útil seguinte;

(iii) os prazos serão computados de forma que a data de início do prazo seja sempre um Dia Útil;

(iv) os prazos de meses e anos expiram, exceto se disposto de forma diversa neste Plano, no dia de igual número do de início ou no imediato, caso falte exata correspondência, observada a regra do item (ii) acima;

(v) os prazos fixados por hora e superiores a 24 (vinte e quatro) horas contar-se-ão mediante conversão em dias, sendo o termo final à meia noite do último dia do prazo; e

(vi) os prazos cujo cumprimento exija o envio de documento por e-mail ou por meio de correspondência física serão considerados cumpridos de acordo com a data e hora em que efetivamente enviados, independentemente da data e hora em que recebidos, valendo o aviso de entrega como prova de entrega e recebimento.

## PARTE II – DO OBJETIVO DO PLANO

### 1. OBJETIVO DO PLANO

**1.1. Objetivo.** Diante da existência de dificuldades das Recuperandas em cumprir com suas atuais obrigações financeiras, o presente Plano prevê a realização de medidas que objetivam o reperfilamento do endividamento das Recuperandas, a geração de fluxo de caixa operacional, a alienação de unidades produtivas isoladas e outros ativos expressamente indicados neste Plano, a geração de capital de giro e de recursos necessários para a continuidade das atividades das Recuperandas, devidamente dimensionadas para a nova realidade das Recuperandas.

**1.2. Perspectiva Operacional.** Há expectativa de aumento da receita e eficiência operacional em razão da viabilidade econômica das Recuperandas, que possuem o *know how* e os meios necessários para impulsionar suas atividades, bem como a manutenção de suas operações que geram empregos e riqueza, assegurando, para tanto, a satisfação de seus Credores, bem como de Credores Não Sujeitos, inclusive os de natureza tributária.

**1.3. Razões da Recuperação Judicial.** A crise das Recuperandas, de modo resumido, decorre de diversos fatores, conforme razões expostas na petição inicial da Recuperação Judicial, dentre eles: **(i)** os efeitos das sensíveis mudanças no mercado

global a partir de 2008, em que naquele período a moeda brasileira apresentou significativa valorização frente ao dólar norte-americano, o que, por infeliz consequência, representou drástica redução das exportações das Recuperandas, bem como a persistente instabilidade econômica que se estende até os dias de hoje; **(ii)** a pandemia causada pela COVID-19 que, a partir do ano de 2020, atingiu o setor têxtil, onde as matérias-primas utilizadas para a confecção de seus produtos tiveram o preço alterado para um patamar jamais praticado, bem como afetação da moeda corrente nacional ao longo do período, ampliando os custos em toda a cadeia de produção – aumentando ainda mais o endividamento das Recuperandas; e **(iii)** a forte elevação das taxas de juros (SELIC), por parte do Banco Central, que tinha como objetivo controlar a inflação, mas que por outro lado fez o endividamento das Recuperandas crescer de 5% a.a. para quase 20% a.a. no período compreendido entre setembro de 2021 até a data do pedido de Recuperação Judicial. Este panorama, somado à constante necessidade de grandes investimentos indispensáveis à atividade das Recuperandas, fez com que estas se sujeitassem à necessidade de se alavancar cada vez mais, em um mercado de altas taxas de juros e sujeito a variações cambiais que desequilibraram os seus resultados. Todos esses fatores, conforme já devidamente demonstrado na petição indicial da Recuperação Judicial, geraram a crise econômico-financeira e de liquidez das Recuperandas.

### **PARTE III – MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO**

#### **2. MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO**

**2.1. Medidas de Recuperação.** Como solução mais eficiente para a equalização e liquidação dos Créditos, o presente Plano prevê: (a) a reestruturação do passivo das Recuperandas; (b) a alienação de bens e a constituição de unidades produtivas isoladas, nos termos das Cláusulas 4 e 5 deste Plano; (c) a distribuição aos Credores de parte dos resultados líquidos auferidos na venda de ativos e unidades produtivas isoladas; (d) a possibilidade de captação de novos recursos pelas Recuperandas para a implementação da retomada operacional; e (e) a preservação de investimentos essenciais para a manutenção das atividades das Recuperandas. Sem prejuízo, as Recuperandas poderão adotar outras medidas de reestruturação previstas na legislação aplicável, inclusive, mas não se limitando, àquelas previstas no art. 50, XVI e XVII da LRF, bem como adotar todas as medidas necessárias e convenientes para tal implementação, estando autorizadas a alienar ou onerar bens móveis e imóveis, incluindo aqueles do seu ativo não circulante descritos no Anexo I, e a criação de unidades produtivas isoladas para fins de alienação, nos termos dos arts. 50, § 3º, 60, 60-A, 66, 66-A, 141, § 1º e 142 da LRF.

#### **3. MANUTENÇÃO DAS ATIVIDADES, ALIENAÇÃO DE ATIVOS E CONSTITUIÇÃO DE NOVAS GARANTIAS**

**3.1. Manutenção das Atividades.** Sujeito às limitações previstas em lei, as Recuperandas resguardam-se o direito e a faculdade de desenvolver suas atividades e de realizar todos os atos consistentes com seu objeto social, dentro do curso normal dos seus negócios, inclusive no que tange à renovação, pagamento ou contratação de novas parcerias, arrendamentos e/ou novos fornecimentos, sejam com novos ou atuais parceiros, arrendadores, ou fornecedores, desde que em condições comerciais normais de mercado com cada um dos parceiros, arrendadores e fornecedores, sem a necessidade de prévia autorização da AGC ou do Juízo da Recuperação, desde que não implique alienação e/ou oneração de ativos além daqueles previstos expressamente neste Plano.

**3.1.1.** As Recuperandas operam suas atividades com o caixa das empresas de modo integrado, de modo a otimizar a gestão operacional e gerencial das Recuperandas, razão pela qual os recursos de uma empresa podem ser transferidos à outra no curso normal dos negócios das Recuperandas.

**3.2. Alienação da Marca Mmartan.** Ficam expressamente ratificados os termos e condições do edital de alienação da marca Mmartan cuja publicação foi requerida pelas Recuperandas nos autos da Recuperação Judicial em 09.09.2024, sob os IDs nº 10303846319 e 10303843833, sendo certo que o processo competitivo objeto de referido edital será realizado com base nos arts. 66, §3º, e parágrafo único c/c art. 141, II e art. 142 da LRF e demais documentos correlacionados a tal alienação.

**3.3. Alienação de Ativos.** Para fins do disposto nos arts. 66 e 66-A da LRF, a qualquer tempo após a Homologação do Plano, as Recuperandas somente poderão alienar, onerar, ceder, transferir, outorgar em garantia, gravar, hipotecar, empenhar, alienar fiduciariamente, constituir servidão de passagem e/ou licenciar quaisquer bens (tangíveis ou intangíveis) de sua propriedade, inclusive aqueles integrantes do seu ativo não circulante descritos no Laudo de Avaliação de Ativos, mediante autorização judicial e dos Credores detentores de garantias sobre o respectivo ativo, excetuadas as operações previstas neste Plano.

#### **4. ORGANIZAÇÃO E ALIENAÇÃO DE UPIs E DE ATIVOS DETIDOS POR UPIs**

**4.1. Organização de UPIs.** Além das UPIs Cotas FII que serão constituídas nos termos deste Plano, as Recuperandas, a fim de incrementar sua recuperação e maximizar a reestruturação prevista neste Plano em benefício dos Credores, poderão destinar ativos, bens e direitos de sua propriedade indicados no Laudo de Avaliação de Ativos para constituição de uma ou mais UPIs, para fins de alienação nos termos da LRF, sem que o adquirente suceda às Recuperandas em quaisquer dívidas, contingências e obrigações, nos termos dos arts. 60, 60-A, 66 e 66-A da LRF. As Recuperandas poderão, se conveniente para a maximização do valor da UPI, transferir

os ativos ou reorganizar a UPI mediante a constituição ou utilização de veículos ou fundos de investimento, na forma da regulamentação aplicável, ou uma ou mais sociedades, organizada(s) sob a forma de sociedade(s) por ações ou sociedade(s) limitada(s).

**4.1.1.** Fica dispensado, em razão da celeridade dos trâmites necessários para a implementação da alienação de cada UPI, voltado à maximização do valor dos ativos e à redução de custos no procedimento, a realização de avaliação judicial, com o que, desde já, os Credores concordam mediante Aprovação do Plano.

**4.1.2.** Sem prejuízo do disposto neste Plano, as Recuperandas poderão, a qualquer momento enquanto ainda foram detentoras das Cotas FII e desde que previamente autorizado por escrito por 100% (cem por cento) dos Credores Garantidos, reorganizar os Imóveis FII e as Classes do FII, com a finalidade de constituir novas UPIs, distintas daquelas originalmente previstas neste Plano, de modo a otimizar a estruturação e viabilizar a alienação dos referidos ativos.

**4.2. Processo Competitivo.** Sem prejuízo do disposto neste Plano acerca das UPIs Cotas FII, as UPIs poderão, a critério exclusivo das Recuperandas, ser alienadas mediante a realização de leilão ou outra forma de processo competitivo, podendo ser judicial ou não, nos termos dos arts. 60, 60-A, 66, 66-A e 142 da LRF, em sessão presencial ou virtual, conforme data, horário e local estabelecidos no respectivo edital, cuja publicação será requerida pelas Recuperandas nos autos da Recuperação Judicial, podendo as Recuperandas contratarem, inclusive, agente especializado para tanto ("Processo Competitivo" e "Edital", respectivamente).

**4.2.1.** O Edital de cada Processo Competitivo deverá indicar, ainda: **(i)** prazos, datas, condições mínimas e requisitos para habilitação dos interessados; **(ii)** critérios de definição da proposta vencedora; **(iii)** forma de pagamento do preço da proposta, à vista ou a prazo; **(iv)** previsão ou não de preço mínimo; **(v)** eventual existência de proposta na modalidade de primeiro proponente ou *stalking horse*; **(vi)** prazo para pagamento do preço de arrematação; e **(vii)** prazo para transferência definitiva da UPI.

**4.3. Destinação dos Recursos.** Os recursos decorrentes da alienação de cada uma das UPIs serão utilizados integralmente pelo Grupo Coteminas para o pagamento de Créditos e Créditos Não Sujeitos, na forma descrita neste Plano.

## **5. ALIENAÇÃO DAS UPIS COTAS FII**

**5.1. Procedimento de Alienação de UPIs Cotas FII.** As UPIs Cotas FII serão alienadas conjunta ou individualmente em lotes, por meio de certame judicial, sendo que cada lote deverá ter como objeto apenas Cotas FIIs cujo patrimônio seja constituído unicamente pelo mesmo Imóvel FII. O certame judicial deverá ser realizado de modo presencial, virtual ou híbrido, na modalidade de Propostas Fechadas, nos termos dos artigos 60, 60-A, 66, 66-A e 142, da LRF, devendo ser observada a existência das Propostas Vinculantes UPI Cotas FII para cada uma das UPI Cotas FII, conforme previsto neste Plano e no respectivo Edital.

**5.1.1.** Caso a transferência dos Imóveis FII, originalmente prevista neste Plano, não seja concluída, por qualquer motivo, no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos contados da constatação do impedimento quanto à transferência do(s) respectivo(s) imóvel(s), os imóveis que compõem cada UPI Cotas FII poderão ser substituídos por outros imóveis de titularidade das Recuperandas, desde que a substituição seja autorizada previamente por escrito pelo respectivo Credor Garantido detentor da garantia que recai sobre o Imóvel FII a ser substituído. O prazo previsto nesta Cláusula poderá ser prorrogado, por igual período, mediante a autorização expressa e por escrito do Credor Garantido detentor da garantia que recai sobre o Imóvel FII a ser substituído, desde que, em qualquer caso, nunca ultrapasse o prazo previsto na Cláusula 6.1 deste Plano.

**5.1.1.1** Para fins da Cláusula 5.1.1 acima, até que se conclua a integral transferência dos Imóveis FII para o FII, os Credores Garantidos assumem, em caráter irrevogável e irretratável, e desde que as Recuperandas estejam integralmente adimplentes com as obrigações descritas neste Plano, o compromisso de não executar, alienar, gravar, prometer alienar ou praticar quaisquer atos de disposição sobre imóveis que estejam vinculados, atualmente ou futuramente, às garantias de seus Créditos Garantidos. Para fins desta cláusula, a obrigação alcança não apenas os imóveis expressamente listados neste Plano, mas também quaisquer outros imóveis que possam ser necessários para assegurar a composição do FII, de forma a viabilizar a implementação da estrutura de segregação patrimonial e o regular funcionamento do FII.

**5.1.2.** Será permitida a realização de tantas praças quanto convenientes às Recuperandas desde que sejam concluídas dentro do prazo de 75 (setenta e cinco) dias contados da constituição do FII. As Recuperandas também poderão decidir sobre realizar um Processo Competitivo individualmente para cada lote de UPI Cotas FII ou agregar mais de um lote das UPIs Cotas FII em determinado Processo Competitivo, de modo a buscar a maximização do valor da alienação das UPIs Cotas FII, observado o procedimento abaixo e o prazo estabelecido



nesta Cláusula:

- (i)** Proposta Vinculante UPI Cotas FII: visando assegurar a alienação das UPIs Cotas FII, em até 30 (trinta) dias corridos da constituição do FII os Credores Garantidos apresentarão Propostas Vinculantes UPIs Cotas FII para aquisição de cada um dos lotes das UPIs Cotas FII, sendo certo que cada um dos Primeiros Proponentes UPIs Cotas FII de cada lote de cotas que compõem as UPI Cotas FII terá assegurado a seu favor **(a)** direito de cobrir eventuais propostas apresentadas para a aquisição dos lotes das UPIs Cotas FII, de modo que, caso seja verificada, após a divulgação das Propostas Fechadas no âmbito do Processo Competitivo da UPI Cotas FII, a existência de uma Proposta Fechada com valor de aquisição superior àquele constante da Proposta Vinculante UPI Cotas FII, o Primeiro Proponente UPIs Cotas FII poderá, a seu exclusivo critério, cobrir tal proposta, desde que apresente, nos autos da Recuperação Judicial, em até 2 (dois) dias corridos contados da realização do referido certame, uma nova oferta vinculante e final em valor igual ou superior à Proposta Fechada de maior valor ("Direito de Preferência"); e **(b)** a possibilidade de pagar o respectivo preço de aquisição das UPIs Cotas FII previsto na Proposta Vinculante UPIs Cotas FII mediante entrega de parte ou da totalidade dos Créditos com Garantia Real, e/ou dos Créditos Não Sujeitos com Garantia Imobiliária por ele detidos contra as Recuperandas ("Creditbid");
- (ii)** Edital de Alienação: em até 30 (trinta) dias corridos contados da constituição do FII, as Recuperandas deverão requerer a publicação do(s) Edital(is) para realização do Processo Competitivo UPIs Cotas FII, contendo todas as informações relevantes acerca do(s) certame(s), incluindo o Valor Base, a necessidade de vinculação ao Acordo de Cotistas e as condições da Proposta Vinculante UPIs Cotas FII;
- (iii)** Interessados | Requisitos: poderão participar dos certames apenas terceiros interessados com comprovada capacidade financeira de compra e idoneidade negocial, mediante a disponibilização de demonstrações financeiras e outros documentos indicados no Edital a ser publicado nos termos deste Plano, necessários para a avaliação creditícia e cumprimento das normas regulatórias aplicáveis, bem como os documentos constitutivos dos terceiros interessados caso sejam pessoas jurídicas, além dos documentos comprobatórios dos poderes outorgados aos signatários da proposta;

- (iv) Habilitação de Interessados: os interessados deverão habilitar-se por meio do procedimento e no prazo indicado no respectivo Edital, informando seu interesse em oferecer eventual proposta para aquisição das UPIs Cotas FII, manifestação essa que deve ser acompanhada da documentação indicada no respectivo Edital, declarando-se, ainda, expressamente ciente da existência do Primeiro Proponente UPIs Cotas FII e dos direitos a ele conferidos nos termos deste Plano, bem como de que **(a)** incorrerá em multa e indenização em caso de inadimplemento das obrigações assumidas na Proposta Fechada apresentada, conforme previsto no Edital; e **(b)** não será aceita qualquer condição, suspensiva ou resolutiva, ou que exija a imposição de ônus adicionais às Recuperandas e/ou aos Credores, de modo que eventuais Propostas Fechadas que contiverem disposições nesse sentido serão automaticamente desconsideradas;
- (v) Confirmação dos Habilitados: no prazo previsto no Edital, após a conclusão do processo de habilitação previsto nos itens acima, as Administradoras Judiciais ou o agente especializado analisarão o cumprimento dos requisitos para habilitação pelos interessados e divulgarão a lista nos autos da Recuperação Judicial;
- (vi) Apresentação das Propostas: os interessados devidamente habilitados deverão apresentar suas Propostas Fechadas no prazo e nos estritos termos constantes do respectivo Edital.
- (vii) Abertura das Propostas Fechadas: a abertura das Propostas Fechadas será conduzida pelo agente especializado, se contratado para tanto, pelas Administradoras Judiciais ou pelas Recuperandas, conforme o caso e definido pelo Edital, e será realizada em sessão presencial ou virtual, no dia, horário e local estabelecido no Edital, podendo comparecer para fins de acompanhamento os interessados habilitados para apresentação de Propostas Fechadas e os Credores. Recebidas as Propostas Fechadas, as Administradoras Judiciais ou agente especializado **(a)** promoverão a abertura da Proposta Vinculante UPI Cotas FII; **(b)** realizarão, ato contínuo, a abertura das demais Propostas Fechadas, as quais serão avaliadas e processadas de acordo com o previsto neste Plano e no Edital, observado o Valor Base, incluindo eventual direito de preferência a ser concedido ao Primeiro Proponente UPI Cotas FII e **(c)** anunciará a proposta mais vantajosa;
- (viii) Proposta Vencedora: observada a existência da Proposta Vinculante UPI Cotas FII, será considerada vencedora a Proposta Fechada que

apresentar a melhor proposta de pagamento pelas UPIs Cotas FII, desde que (i) atenda ao Valor Base e às demais condições mínimas previstas no Edital do respectivo certame; (ii) não tenha sido exercido o Direito de Preferência concedido ao Primeiro Proponente do respectivo lote da UPIs Cotas FII; e (iii) nenhuma Proposta Inferior UPI Cotas FII tenha sido declarada vencedora no âmbito da deliberação dos Credores Garantidos tratada na Cláusula 5.1.3 abaixo.

- (ix) Homologação das Propostas Vencedoras: cada proposta vencedora referente ao Processo Competitivo UPI Cotas FII de cada uma das UPIs Cotas FII deverá ser homologada pelo Juízo da Recuperação.

**5.1.3. Deliberação de Credores Garantidos sobre Propostas Inferiores UPI Cotas FII.** Caso, no primeiro leilão de cada UPI Cotas FII, as Recuperandas recebam apenas propostas cujo (i) preço seja inferior ao valor do Crédito Garantido do Primeiro Proponente vinculado aos imóveis integrantes da respectiva UPI Cotas FII, conforme constante da Lista de Credores (“Valor Base”); ou (ii) possuam prazo para pagamento superior àquele previsto no Edital (“Propostas Inferiores UPI Cotas FII”), as Recuperandas deverão submeter, em 1 (um) Dia Útil contado da abertura das Propostas Fechadas, todas as Propostas Inferiores UPI Cotas FII para análise e deliberação dos Credores Garantidos, de forma que:

- (a) Em até **15 (quinze) dias corridos** contados do recebimento das Propostas Inferiores UPI Cotas FII, os Credores Garantidos deverão deliberar se quaisquer das Propostas Inferiores UPI Cotas FII são aceitáveis e comunicar sua decisão às Recuperandas, observado o disposto no item (b) abaixo, hipótese na qual a(s) Proposta(s) Inferiore(s) UPI Cotas FII será(ão) consideradas a(s) proposta(s) vencedora(s) nos termos da Cláusula 5.1.2(ix) acima.

- (b) As Propostas Inferiores UPI Cotas FII levadas à deliberação dos Credores Garantidos apenas serão consideradas aceitas caso sejam aprovadas por, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos Credores Garantidos, independentemente do valor de seus respectivos Créditos Garantidos e desde que aceitas pelo Credor Garantido detentor do ativo em garantia.

**5.1.3.1** Na ausência de Propostas Fechadas válidas em valor superior à Proposta Vinculante do Primeiro Proponente, e desde que nenhuma Proposta Inferior UPI Cotas FII seja declarada aceita pelos Credores Garantidos na forma dos itens (a) e (b) da Cláusula 5.1.3 acima, a Proposta Vinculante do Primeiro Proponente será declarada vencedora e o respectivo lote da UPI Cotas FII será adjudicado nas condições ali previstas. Caso a alienação ao Primeiro

Proponente não se viabilize por qualquer razão dentro do prazo estabelecido na Cláusula 6.2.4 abaixo, deverá ser realizado um novo Processo Competitivo, nos termos estabelecidos nesta Cláusula 5 e respeitado, em qualquer caso, o prazo previsto na Cláusula 5.1.2 acima.

**5.2. Não sucessão.** As UPIs Cotas FII serão alienadas na forma prevista nos arts. 50, § 3º, 60, 60-A, 66, 66-A, 141, § 1º e 142 da LRF, razão pela qual os adquirentes receberão as respectivas UPIs livres de quaisquer constrições, dívidas, obrigações, gravames, contingências e outros interesses que possam recair sobre os seus bens. Os adquirentes não sucederão às Recuperandas em qualquer de suas constrições, dívidas e obrigações, seja de qual natureza for, inclusive, mas não se limitando, às de natureza tributária e trabalhista, a não ser que de outra forma seja convencionado pelo adquirente e as Recuperandas e os imóveis a elas aportados também serão considerados UPIs nos termos deste Plano, do Edital e da decisão homologatória da respectiva aquisição de cada UPI.

**5.2.1.** Os Credores Garantidos anuirão com a liberação das garantias que recaem sobre os imóveis aportados no FII Imóveis somente ~~se e quando verificada a efetiva homologação do resultado do processo competitivo tratado nesta~~ após a implementação de uma das hipóteses previstas nos itens (i) ou (ii) da Cláusula 5.2.2 abaixo.

**5.3. Dispensa de avaliação judicial.** Diante do fato de que os Imóveis FII, a serem aportados em FII, já foram objeto de Laudo de Avaliação de Ativos (que poderá ser atualizado) e com o objetivo de dar celeridade aos trâmites necessários para a implementação da alienação das UPIs Cotas FII, reduzindo, ainda, os custos no procedimento, fica dispensada a realização de avaliações judiciais para fins dos procedimentos dos respectivos processos competitivos para alienação das UPIs Cotas FII, com o que, desde já, os Credores concordam mediante a Aprovação do Plano.

**5.4. Aquisição das UPIs Cotas FII pelos Primeiros Proponentes.** Caso cada um dos Primeiros Proponentes UPI Cotas FII de uma determinada UPI Cotas FII seja consagrado vencedor no âmbito do Processo Competitivo da respectiva UPI Cotas FII e o pagamento do respectivo preço de aquisição se dê via Creditbid, os Créditos Garantidos utilizados pelo Credor Garantido para aquisição da UPI Cotas FII somente serão considerados integralmente quitados, de forma irrevogável e irretratável, até o limite efetivamente utilizado para fins do Creditbid, mediante a efetiva entrega das UPI Cotas FII para cada um dos Primeiros Proponentes UPI Cotas FII, nos termos da Cláusula 9.2.2 abaixo.

**5.5. Destinação dos Recursos em Moeda Corrente Nacional.** Caso um terceiro, que não os Primeiros Proponentes, seja consagrado vencedor no âmbito do Processo

Competitivo de determinada UPI Cotas FII, os Recursos Líquidos em moeda corrente nacional decorrentes da alienação da UPI Cotas FII em questão serão obrigatoriamente utilizados pelo Grupo Coteminas de acordo com a seguinte ordem:

**(a)** 5% (cinco por cento) dos Recursos Líquidos serão destinados na seguinte ordem (“Percentual Segregado Líquido”):

**(a.1)** 4% (quatro por cento), ~~já deduzidos de quaisquer custos e despesas de transação incorridos pelos Credores Garantidos, incluindo os custos para a manutenção do FII, impostos a qualquer título, seja sobre o FII ou sobre os imóveis que compõe o FII, taxas de administração e gestão, encargos, despesas, custos de manutenção dos imóveis e registro/averbações em cartórios, relacionadas ao FII, serão destinados~~ para pagamento dos Credores Financiadores, detentores de Cotas Subclasse B, até o limite do que houverem aportado na Classe do FII objeto da UPI Cotas FII que houver sido alienada;

**(a.2)** 1% (um por cento) será destinado à classe única do FIDC Quirografários;

**(a.3)** após o pagamento previsto na alínea “(a.1)” acima, eventual saldo do Percentual Segregado será integralmente destinado à classe única do FIDC Quirografários;

**(b)** 95% (noventa e cinco por cento) dos Recursos Líquidos serão utilizados na seguinte ordem:

**(b.1)** prioritariamente, para pagamento dos Credores Garantidos detentores de garantias sobre os Imóveis FII que componham a UPI Cotas FII que houver sido alienada, até o limite dos Créditos Garantidos, nos termos do Anexo 6.2.3 deste Plano;

**(b.2)** após o pagamento previsto na alínea “(b.1)” acima, eventual saldo será destinado ao pagamento dos Créditos Garantidos detidos pelos demais Credores Garantidos, até o limite dos respectivos Créditos Garantidos, nos termos do Anexo 6.2.3 deste Plano;

**(b.3)** se ainda houver saldo da venda após o pagamento previsto na alínea “(b.1)” e “(b.2)” acima, tal saldo será destinado ao pagamento do saldo remanescente devido pelos Credores Financiadores detentores de Cotas Subclasse B, até o limite de seu respectivo Crédito Financiador, caso este ainda não tenha sido integralmente pago nos termos da

Cláusula 5.5., (a.1) acima;

**(b.4)** após os pagamentos previstos nas alíneas “(b.1)”, “(b.2)” e “(b.3)” acima, eventual saldo será destinado à classe única do FIDC Quirografários, visando à quitação proporcional do saldo remanescente dos Créditos Quirografários e dos Créditos Não Sujeitos Aderentes detidos pelos Credores Quirografários e pelos Credores Não Sujeitos Aderentes que escolherem a Opção B – Credores Quirografários, sem prejuízo dos pagamento de que tratam as alíneas “(a.2)” e “(a.3.)” acima; e

**(b.5)** após os pagamentos previstos nas alíneas “(b.1)”, “(b.2)”, “(b.3)” e “(b.4)” acima, eventual saldo será destinado às Recuperandas, visando a recomposição do seu fluxo de caixa.

**5.5.1.** Caso se verifique a hipótese descrita na Cláusula 5.5 acima e Cotas Subclasse A FII e Cotas Subclasse C FII de determinada(s) Classe(s) do FII houver(em) sido adquiridas por terceiro (“Classe Adquirida por Terceiro”), as Recuperandas ficarão integralmente responsáveis pela realização do rateio dos percentuais definidos na Cláusula 5.5(a) e (b) aos Credores Garantidos, ao FIDC Quirografários e aos Credores Financiadores, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da integralização do pagamento feito pelo arrematante.

**5.5.2.** Caso se verifique a hipótese descrita na Cláusula 5.5 acima, a Classe Adquirida por Terceiro deverá(ão) ser totalmente cindida(s) do FII, de modo que **(i)** a Classe Adquirida por Terceiro não tenha qualquer relação formal ou material com o FII; e **(ii)** o FII seja composto apenas pela(s) Classe(s) do FII que houver(em) sido arrematada(s) pelo(s) seu(s) respectivo(s) Primeiro(s) Proponente(s) UPI Cotas FII.

**5.5.2.1** Caso se verifique a hipótese descrita na Cláusula 5.5 acima, as Recuperandas tomarão todas as medidas necessárias para que a(s) Classe(s) Adquirida(s) por Terceiro(s) seja(m) totalmente cindida(s) do FII anteriormente à efetiva entrega das UPI Cotas FII. Não obstante, caso, por razões de ordem formal ou operacional, as Recuperandas não sejam capazes de promover a cisão total da(s) Classe(s) Adquirida(s) por Terceiro(s) do FII, o(s) terceiro(s) adquirente(s) deverá(ão) promover a(s) respectiva(s) cisão(ões) total(is) imediatamente após receber as Cotas Subclasse A FII e as Cotas Subclasse C FII, sendo certo que as Recuperandas deverão arcar com todos os custos e despesas, de qualquer natureza, decorrentes da(s) respectiva(s) cisão(ões) total(is).

**5.5.2.2** Na hipótese descrita nesta Cláusula 5.5.1.2, as Cotas Subclasse B FII deverão ser compulsoriamente resgatadas pelo preço total de R\$ 1,00 (um real), na forma de seu respectivo apêndice do Regulamento do FII.

## **6. CRIAÇÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO**

**6.1. Fundos de Investimento.** Para fins de viabilizar o pagamento de parte dos Credores, conforme previsto neste Plano, serão constituídos o FII e o FIDC Quirografários em até ~~76~~ (sete) meses contados da Aprovação do Plano, conforme previsto abaixo, observado o disposto nas resoluções da CVM e nas demais normas legais e regulatórias aplicáveis, conforme o caso.

**6.1.1.** O prazo aqui previsto poderá ser prorrogado, uma única vez e por igual período, desde que as Recuperandas tenham comprovadamente tomado todas as providências que lhe poderiam ser razoavelmente exigidas para constituição do FII e do FIDC Quirografários, e comprovem que o atraso se deu por culpa exclusiva dos órgãos pertinentes responsáveis pela sua regular constituição, conforme o caso. Excepcionalmente, a prorrogação do prazo prevista nesta Cláusula poderá ser renovada por outros períodos, desde que as Recuperandas obtenham a anuência por expressa e por escrito de todos os Credores Garantidos.

**6.2. FII.** Será constituído um fundo de investimento imobiliário sob a forma de condomínio fechado ("FII"), conforme seu regulamento, que conterà substancialmente os termos previstos no **Anexo 6.2** deste Plano, com base na Resolução CVM 175 e no Código Civil, observadas as demais características e condições previstas a seguir e, para fins do disposto no §1º do art. 50 da LRF. Cada um dos respectivos Credores Garantidos anui expressamente e se obriga a celebrar todos os documentos que seja razoavelmente necessários para implementar o quanto previsto nesta Cláusula, em relação aos respectivos Imóveis FII objeto de suas garantias para a emissão de cada cota das Classes do FII, conforme definidas neste Plano, observado que, nenhum dos atos praticados pelos Credores Garantidos deverá ser interpretado como anuência à liberação das garantias reais sobre os Imóveis FII, que somente serão liberadas quando da homologação da arrematação da UPI Cotas FII por terceiro, na forma da Cláusula 5 acima, ou caso tais credores exerçam a prerrogativa de Primeiro Proponente.

**6.2.1. Classes do FII.** Na forma do disposto no Código Civil e na regulamentação aplicável, e observado o disposto no regulamento do FII, que conterà substancialmente os termos do **Anexo 6.2** deste Plano, o FII será

composto pelas Cotas Itaúna, Cotas Macaíba, Cotas Pará de Minas, Cotas Montes Claros, Cotas Campina Grande e Cotas João Pessoa (em conjunto, as cotas de cada classe do FII as “Classes do FII”), cada uma com patrimônio segregado, responsabilidade limitada e divisão das respectivas Classes do FII em 3 (três) subclasses (subclasses A, B e C), nos termos da regulamentação aplicável.

**6.2.1.1** No ato de constituição do FII, **(i)** as Cotas Subclasses A e as Cotas Subclasse C de cada Classe do FII serão subscritas pelas Recuperandas e integralizadas com os respectivos Imóveis FII e imóveis contíguos aos Imóveis FII, os quais, com exceção da pendência de reconhecimento formal da inexigibilidade de encargos decorrentes da Escritura de Doação pelo Estado do Rio Grande do Norte em relação ao Imóvel Macaíba (“Encargos Doação Macaíba”), deverão estar livres de ônus, encargos, gravames, direitos e/ou reclamações, inclusive potenciais (não apenas existentes) ou não registradas, de qualquer natureza, salvo com relação às garantias reais constituídas em favor dos Credores Garantidos, conforme disposto na Cláusula 6.2; e **(ii)** as Cotas Subclasse B FII de cada Classe do FII serão subscritas e integralizadas pelos Credores Financiadores em moeda corrente nacional, nos termos do regulamento do FII.

**6.2.1.1.1.** Especificamente em relação ao Imóvel Macaíba, as Recuperandas deverão obter as aprovações necessárias para a integralizá-lo ao FII nos prazos previstos neste Plano.

**6.2.1.1.2.** Adicionalmente, no prazo de até 12 (doze) meses, contados da Aprovação do Plano, as Recuperandas ~~envidarão seus melhores esforços, de forma diligente e contínua, para~~deverão obter, em termos satisfatórios ao Credor Garantido titular da garantia que recai sobre o Imóvel Macaíba, ao exclusivo critério deste (Credor Garantido), o reconhecimento de que os Encargos Doação Macaíba não são mais exigíveis, de modo a que o referido imóvel esteja livre de todos os ônus, encargos, gravames, direitos e/ou reclamações, inclusive potenciais (não apenas existentes) ou não registradas, de qualquer natureza, bem como todas as autorizações eventualmente necessárias para a consecução da transferência do ativo imobiliário em questão. Para que não haja dúvidas, as Recuperandas declaram, ~~com base nas informações e documentos atualmente disponíveis, que, ao seu melhor conhecimento,~~e garantem que os Encargos Doação Macaíba já



foram integralmente cumpridos e/ou não são mais exigíveis, conforme o caso, estando pendente apenas o reconhecimento formal nesse sentido pelas autoridades públicas competentes, bem como que, ~~ao seu melhor conhecimento~~, inexistem nesta data quaisquer outros encargos referentes ao Imóvel Macaíba além dos Encargos Doação Macaíba.

**6.2.1.1.3.** O prazo previsto na Cláusula 6.2.1.1.2 acima poderá ser prorrogado por mera liberalidade do Credor Garantido detentor da garantia que recai sobre o Imóvel Macaíba, conforme requerimento formal a ser apresentado pelas Recuperandas.

**6.2.1.1.4.** Independentemente do reconhecimento formal de que trata esta cláusula, o FII poderá realizar todos os atos necessários para a monetização do ativo, sem prejuízo de as Recuperandas permanecerem integralmente responsáveis pelas declarações e pelo cumprimento do disposto na Cláusula 6.2.1.1.2 acima, bem como por quaisquer ônus decorrentes do descumprimento de referida obrigação, independentemente do motivo.

**6.2.1.2** As Cotas Subclasse A FII e as Cotas Subclasse C FII de cada Classe do FII corresponderão a uma UPI Cotas FII, conforme previsto neste Plano. Mediante alienação de cada UPI Cotas FII, as Cotas Subclasse A FII e as Cotas Subclasse C FII da respectiva Classe do FII serão transferidas ao adquirente da UPI Cotas FII em contrapartida ao pagamento do respectivo preço de aquisição, seja em moeda corrente nacional ou seja via Creditbid, o último, exclusivamente na hipótese de aquisição pelo(s) Primeiro(s) Proponente(s) UPIs Cotas FII.

**6.2.1.3** As Cotas Subclasse B FII serão integralizadas exclusivamente pela(s) pessoa(s), física(s) ou jurídica(s), que disponibilizar(em) financiamento às Recuperandas, mediante aporte de moeda corrente nacional no FII, destinado ao pagamento dos custos e despesas relacionados à estruturação, transferência e alienação dos Imóveis FII a serem aportados no FII, em especial o ITBI ("Credores Financiadores").

**6.2.1.4** O financiamento previsto na Cláusula 6.2.1.3 acima só poderá ser contratado se, após notificação formal do Grupo Coteminas aos Credores Garantidos a respeito dos termos e condições de tal financiamento, não houver oposição de, no mínimo, 2/3 (dois terços)

dos Credores Garantidos, independentemente do valor de seus respectivos Créditos Garantidos, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da notificação tratada nesta Cláusula.

**6.2.1.5** Nos termos do regulamento do FII, adicionalmente aos valores de que tratam as Cláusulas 6.4 (a.2) e 6.4 (b3) deste Plano, somente serão distribuídos rendimentos e valores ao titular das Cotas Subclasse C FII após **(i)** o resgate integral das Cotas Subclasse A FII das classes do FII; **(ii)** o resgate integral das Cotas Subclasse B FII; e **(iii)** o resgate integral das Cotas Seniores FIDC Quirografários.

**6.2.2. Administração e Gestão do FII.** O FII será administrado e gerido por pessoas jurídicas a serem designadas pelas Recuperandas (e em relação aos quais os Credores Garantidos não tenham qualquer objeção na forma prevista na Cláusula 6.2.2.1 abaixo), observada a legislação aplicável, as resoluções da CVM, as determinações de quaisquer outros órgãos reguladores pertinentes e respeitado o direito de veto dos Credores Garantidos tratado na Cláusula 6.2.2.1 abaixo, no prazo de até 120 (cento e vinte) dias corridos contados da Aprovação do Plano, respeitado, em qualquer caso, o prazo estabelecido na Cláusula 6.2.4.

**6.2.2.1** As Recuperandas deverão comunicar previamente aos Credores Garantidos, por escrito, a identidade das pessoas jurídicas que pretendam indicar para exercer as funções de administrador e/ou gestor do FII, encaminhando, juntamente com a comunicação, as informações e documentos relevantes para a avaliação de tais indicações. Os Credores Garantidos terão o prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados do recebimento da referida comunicação, para manifestar, individualmente, eventual veto em relação a qualquer das pessoas indicadas, o qual deverá ser devidamente fundamentado.

**6.2.2.2** Caso o direito de veto seja exercido de forma tempestiva e fundamentada, as Recuperandas deverão submeter nova indicação à aprovação dos Credores Garantidos, observando-se o mesmo procedimento previsto nesta cláusula.

**6.2.3. Acordo de Cotistas.** Sujeito à Aprovação do Plano, caso as UPIs Cotas FII sejam adquiridas pelos Credores Garantidos via Creditbid, eventual aquisição e transferência das Cotas FII no mercado secundário ficarão condicionadas à adesão pelo adquirente das Cotas FII ao acordo de cotistas (“Acordo de Cotistas”), conforme premissas constantes do Anexo 6.2.3, no qual estará previsto, de forma vinculante, o dever em favor **(i)** das demais Classes do FII,

de repasse dos valores, rendimentos e recursos que excedam o valor necessário à quitação integral das Cotas Subclasse A FII e das Cotas Subclasse B FII da respectiva Classe; e **(ii)** do FIDC Quirografários, enquanto terceiros beneficiários, de repasse dos valores descritos na Cláusula 6.4 abaixo. O Acordo de Cotistas têm por objeto assegurar o repasse de valores, rendimentos e recursos recebidos no âmbito do FII, observada a ordem de prioridade e as condições previstas neste Plano, vinculando-se a todos os cotistas do FII desde a integralização de suas respectivas cotas.

**6.2.3.1** Nos termos do item (i) acima, o Acordo de Cotistas obriga seus signatários e sucessores, a qualquer título, de forma irrevogável e irretratável, a repassar às demais classes do FII, de forma *pro rata*, eventual montante excedente ao valor dos Créditos Garantidos utilizados pelo seu respectivo titular de Cotas Subclasse A FII para aquisição de sua UPI Cotas FII, sobre os quais incidirão correção monetária pelo IPCA calculada desde a data da aquisição, com os créditos, das cotas da respectiva Classe até a data do efetivo pagamento dos valores correspondentes, até o limite do valor remanescente dos Créditos Garantidos utilizados pelos demais Credores Garantidos para aquisição das suas respectivas UPIs Cotas FII, conforme disposto na Cláusula 6.5(d) abaixo.

**6.2.3.2** Nos termos do Acordo de Cotistas, cada detentor de cotas de uma Classe do FII também estará obrigado, de forma irrevogável e irretratável, a repassar:

**(i)** o Percentual Segregado Líquido, nos termos da Cláusula 5.5(a) acima;

**(ii)** o Saldo dos Créditos Quirografários, conforme previsto na Cláusula 6.4 abaixo; e

**(iii)** eventuais valores excedentes para distribuição, pelo FIDC Quirografários, conforme as regras de prioridade previstas em seu regulamento, inclusive em favor das Cotas Subordinadas FIDC, se aplicável.

**6.2.3.3** As obrigações previstas nesta Cláusula 6.2.3 constarão do Acordo de Cotistas e de todos os demais instrumentos societários e operacionais necessários, de modo a assegurar sua plena eficácia, mesmo após a extinção das obrigações das Recuperandas perante os

Credores Garantidos, os Credores Quirografários e os Credores Não Sujeitos Aderentes, incluindo instrumento próprio perante o FIDC Quirografários (quando não expressamente contido no Acordo de Cotistas) por meio do qual os cotistas se obrigarão ao cumprimento das obrigações descritas nesta Cláusula 6.2.3 e no Acordo de Cotistas.

**6.2.4. Prazo para Estruturação do FII.** Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.2, as Recuperandas deverão concluir integralmente a estruturação e constituição do FII, inclusive aprovação do regulamento, contratação de administrador e gestor e integralização dos Imóveis FII em até 12 (doze) meses (prorrogáveis por igual prazo uma única vez nos termos deste Plano) contados da Aprovação do Plano, sendo certo que a contratação de administrador e gestor deverá ter sido concluída pelas Recuperandas anteriormente ao início dos leilões para venda das UPI Cotas FII.

**6.2.4.1 Via Alternativa de Alienação.** Caso o FII não esteja regularmente constituído no prazo do item 6.2.4 acima, as Recuperandas ficam obrigadas a, independentemente da constituição do FII, promover a tentativa de alienação alternativa dos Imóveis FII, por meio da constituição de uma ou mais UPIs dos Imóveis FII, mediante Processo Competitivo, preservados **(a)** o direito de Primeiro Proponente dos Credores Garantidos vinculado à respectiva UPI de Imóveis; **(b)** a faculdade de CreditBid pelos Credores Garantidos, nos termos deste Plano; e **(c)** a cascata e os fluxos de pagamento previstos nas Cláusulas 5.5 e 6.4 deste Plano, sendo certo que **(c.i)** na hipótese de alienação das UPIs de Imóveis FII a terceiros, a cascata será aplicada imediatamente sobre o preço de aquisição pago pelo respectivo adquirente, [sem deduções de qualquer natureza](#); e **(c.ii)** na hipótese de aquisição das UPIs de Imóveis FII pelos Credores Garantidos mediante Creditbid, a cascata e os fluxos de pagamento serão aplicáveis aos Recursos Líquidos que venham a ser posteriormente auferidos em decorrência da exploração econômica dos Imóveis FII (“Via Alternativa de Alienação”).

**6.2.4.2 Edital de Alienação.** A alienação das UPIs dos Imóveis FII deverá ocorrer por meio de Processo Competitivo em conformidade com os termos e condições a serem estipulados por meio de edital de alienação. As Recuperandas deverão encaminhar a minuta de cada edital de alienação das UPIs dos Imóveis FII para os Credores Garantidos contendo todas as regras do respectivo Processo Competitivo, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados do prazo final previsto na Cláusula 6.2.4 acima. Os Credores Garantidos terão o prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados do recebimento da minuta de edital, para enviar

comentários, os quais deverão ser incorporados à minuta, ou indicar que estão de acordo com seus termos e condições. O primeiro Edital para alienação das UPIs deverá ser publicado em até 40 (quarenta) dias corridos contados do aceite dos termos do Edital pelos credores. O Edital deverá ser republicado no máximo a cada 30 (trinta) dias corridos, até que os imóveis sejam vendidos.

**6.2.4.3 Preço Mínimo.** O preço mínimo de alienação de cada UPI de Imóveis FII deverá corresponder, no mínimo, ao valor da proposta apresentada pelo Primeiro Proponente dos Credores Garantidos vinculado à respectiva UPI de Imóveis, de forma que as propostas apresentadas por terceiros somente poderão ser aceitas caso (i) superem o valor e as condições da proposta do Primeiro Proponente e não seja exercido o Direito de Preferência; ou (ii) sejam aceitas pelos Credores Garantidos na forma de deliberação estabelecida na Cláusula 5.1.3 acima.

**6.2.4.4 Prazo para Alienação dos Ativos.** Na hipótese de alienação na forma prevista pela Cláusula 6.2.4.1 acima, a alienação dos Imóveis FII para terceiros deverá ser concluída em até ~~24~~<sup>12</sup> (~~vinte e quatro~~<sup>doze</sup>) meses contados do fim do prazo do item 6.2.4 acima. Não concluída a alienação neste prazo, este Plano será considerado resolvido, nos termos da Cláusula 14 e subcláusulas, e as Recuperandas deverão convocar, em até 30 (trinta) Dias Úteis, nova AGC para deliberar novo plano de recuperação judicial exclusivamente em relação às alterações pertinentes aos Credores Garantidos e Credores Quirografários, mantendo-se hígido o Plano em relação aos Credores Trabalhistas e Credores ME/EPP, nos termos definidos na Cláusula 14 e subcláusulas.

**6.3. FIDC Quirografários.** Será constituído um fundo de investimento em direitos creditórios sob a forma de condomínio fechado (“FIDC Quirografários”), nos termos de seu regulamento, com base na Resolução CVM 175 e no Código Civil, observadas as demais características e condições previstas a seguir.

**6.3.1. Cotas do FIDC Quirografários.** O FIDC Quirografários será estruturado em uma única classe, com subclasses de cotas seniores e subordinadas, conforme a regulamentação aplicável e o seu regulamento, que conterà substancialmente os termos do **Anexo 6.3.1** deste Plano, conforme descritas abaixo:

**(i) Cotas Seniores FIDC Quirografários.** As Cotas Seniores FIDC Quirografários pertencerão exclusivamente aos Credores Quirografários e Credores Não Sujeitos Aderentes que optarem pela Opção B –

Credores Quirografários, mediante a integralização de seus créditos na classe do FIDC Quirografários, nos termos deste Plano e de seu regulamento. As Cotas Seniores FIDC Quirografários conferirão a seus titulares direito de recebimento prioritário dos rendimentos do FIDC Quirografários, conforme definido no seu regulamento, até o limite do valor atualizado de seus respectivos créditos integralizados na classe única do FIDC Quirografários. A entrega das Cotas Seniores FIDC Quirografários aos respectivos Credores Quirografários e Credores Não Sujeitos Aderentes representará quitação integral, irrevogável e irretratável dos respectivos créditos em face das Recuperandas.

**(ii) Cotas Subordinadas.** As Cotas Subordinadas FIDC serão integralmente subscritas pelas Recuperandas, com preço de emissão simbólico, e terão natureza residual, subordinando-se, para todos os efeitos, às Cotas Seniores FIDC Quirografários no recebimento de quaisquer valores. Nos termos do regulamento do FIDC Quirografários, somente serão distribuídos rendimentos e valores ao titular das Cotas Subordinadas FIDC após o pagamento integral das Cotas Seniores FIDC. Nesse caso, tais rendimentos e valores poderão ser utilizados pelas Recuperandas para reforço de capital, manutenção de suas atividades operacionais ou recomposição de fluxo de caixa.

**6.3.2.** O regulamento do FIDC Quirografários deverá refletir substancialmente as disposições do Plano que sejam a ele aplicáveis, inclusive quanto à natureza dos créditos cedidos, à ordem de prioridade dos pagamentos, à titularidade das cotas e às regras de liquidação.

**6.4. Distribuição de Rendimentos pelo FII.** Caso a(s) UPI(s) Cotas FII ou as UPIs dos Imóveis FII (na hipótese de aquisição através da Via Alternativa de Alienação) seja(m) adquirida(s) pelo(s) Credor(es) Garantido(s) via Creditbid, todos os Recursos Líquidos auferidos por uma das Classes do FII por meio de locação, arrendamento, alienação, ou qualquer outra forma de captação de recursos em decorrência da disposição dos direitos de propriedade sobre os imóveis que integrem o seu patrimônio (a Classe do FII que gerar tais recursos, a “Classe Geradora de Caixa”), deverão ser destinados na forma prevista no Acordo de Cotista, o qual deverá observar os seguintes fluxos e cascatas:

**(a)** Compromisso de utilização do Percentual Segregado Líquido na seguinte ordem:

**(a.1)** 4% (quatro por cento) será destinado ao pagamento dos Credores Financiadores, detentores de Cotas Subclasse B FII, até o limite do que

houverem aportado na Classe do FII objeto da UPI Cotas FII que houver sido alienada, corrigido pelo CDI, acrescido dos juros pactuados desde a data de aquisição das Cotas Subclasse B FII até a data do pagamento valor referente ao Crédito Financiador;

**(a.2)** 1% (um por cento) será destinado aos Cotistas Subclasse C para, nos termos do Acordo de Cotistas, ser transferido à classe única do FIDC Quirografários;

**(a.3)** após o pagamento previsto na alínea “(a.1)” acima, eventual saldo será integralmente destinado às Cotas Subclasse C para repasse ao FIDC Quirografários.

**(b)** Compromisso de utilização de 95% (noventa e cinco por cento) dos Recursos Líquidos na seguinte ordem:

**(b.1)** prioritariamente, para pagamento das Cotas Subclasse A FII da Classe Geradora de Caixa, até o limite dos Créditos Garantidos nos termos do Anexo 6.2.3 deste Plano, sobre os quais incidirão correção monetária pelo IPCA calculada desde a data da conversão dos créditos em cotas do respectivo Fundo até a data do efetivo pagamento dos valores correspondentes;

**(b.2)** após o pagamento previsto na alínea “(b.1)” acima, eventual saldo será destinado ao cotista detentor de Cotas Subclasse C FII da Classe Geradora de Caixa e será repassado às demais Classes do FII, nos termos do Acordo de Cotistas, para pagamento dos Créditos Garantidos detidos pelos demais Credores Garantidos (ou seja, detentores de garantias sobre Imóveis do FII não relacionados à respectiva UPI Cotas FII da Classe Geradora de Caixa), até o limite dos respectivos Créditos Garantidos, nos termos do Anexo 6.2.3 deste Plano, em respeito ao Acordo de Cotistas, sobre os quais incidirão correção monetária pelo IPCA calculada desde a data da conversão dos créditos em cotas do respectivo Fundo até a data do efetivo pagamento dos valores correspondentes;

**(b.3)** após o pagamento previsto nas alíneas “(b.1)” e “(b.2)” acima, eventual saldo será utilizado para pagamento do saldo remanescente das Cotas Subclasse B FII, caso a remuneração máxima das Cotas Subclasse B FII não seja integralmente paga na forma da alínea (a.1) acima;

**(b.4)** após os pagamentos previstos nas alíneas “(b.1)”, “(b.2)” e “(b.3)” acima, eventual saldo será distribuído aos respectivos Cotistas Subclasse C e por eles destinado, nos termos do Acordo de Cotistas, à classe única do FIDC Quirografários, visando à quitação proporcional do saldo remanescente dos Créditos Quirografários e dos Créditos Não Sujeitos Aderentes detidos pelos Credores Quirografários e pelos Credores Não Sujeitos Aderentes que escolherem a Opção B – Credores Quirografários, após o pagamento de que trata a alínea “(a.2)” acima (“Saldo dos Créditos Quirografários”); e

**(b.5)** após os pagamentos previstos nas alíneas “(b.1)”, “(b.2)” e “(b.3)” acima, eventual saldo será destinado pelos Cotistas Subclasse C às Recuperandas, visando a recomposição do seu fluxo de caixa, observada a Cláusula 6.4.1.1.

**6.4.1.** Os recursos pagos ao FIDC Quirografários pelas Classes do FII nos termos do item (a) da Cláusula 6.4 acima serão utilizados pelo FIDC Quirografários para o pagamento, *pro rata*, dos Créditos Quirografários e dos Créditos Não Sujeitos Aderentes detidos, respectivamente, pelos Credores Quirografários e pelos Credores Não Sujeitos Aderentes que optarem pela Opção B – Credores Quirografários.

**6.4.2.** Fica estabelecido que, sobre os valores devidos pelos Credores Garantidos, Credores Quirografários e Credores Não Sujeitos Aderentes, na qualidade de cotistas dos Fundos, incidirá correção monetária pelo IPCA, calculada desde a data da conversão dos créditos em cotas do respectivo Fundo até a data do efetivo pagamento dos valores correspondentes. Para fins de clareza, a correção monetária prevista nesta Cláusula não incidirá sobre os Créditos Garantidos, Créditos Quirografários e Créditos Não Sujeitos Aderentes no momento da conversão em cotas do FII ou do FIDC, hipótese em que tais Créditos Garantidos e Créditos Quirografários permanecerão sem encargos, correção ou remuneração de qualquer natureza, até a efetiva monetização dos ativos que compõem o patrimônio dos respectivos Fundos.

**6.4.2.1** Caso sejam exercidas quaisquer das Opções de que trata a Cláusula 6.5 abaixo e, cumulativamente, os titulares de Cotas Subclasse A FII tenham recebido integralmente o valor dos Créditos Garantidos originalmente detidos contra as Recuperandas, devidamente corrigido monetariamente pelo IPCA nos termos deste Plano, e o Saldo dos Créditos Quirografários também tenha sido pago, as Recuperandas poderão optar por receber o valor excedente referido no item (b.5) da Cláusula 6.4 acima **(i)** na qualidade de titular de Cotas Subordinadas FIDC; ou **(ii)** na qualidade de titular de Cotas Subordinadas FII,



adquiridas em decorrência do exercício de qualquer das Opções.

**6.5. Opções de Compra e Opções de Venda.** Sujeito à aprovação deste Plano e à aquisição das UPIs Cotas FII pelos Credores Garantidos via Creditbid, e observado o disposto na Cláusula 6.5.1 abaixo:

**a)** cada Credor Garantido outorga aos demais Credores Garantidos, de forma automática, irrevogável e irretratável, a opção de vender aos demais Credores Garantidos a totalidade (e não menos que a totalidade) das Cotas Subclasse C FII de sua titularidade, pelo preço total de R\$ 1,00 (um real) ("Opção de Venda Garantidos");

**b)** cada Credor Garantido outorga aos demais Credores Garantidos, de forma automática, irrevogável e irretratável, a opção de adquirir a totalidade (e não menos que a totalidade) das Cotas Subclasse C FII de sua titularidade, pelo preço total de R\$ 1,00 (um real) ("Opção de Compra Garantidos" e, em conjunto com a Opção de Venda Garantidos, "Opções Garantidos");

**c)** as Recuperandas outorgam a cada Credor Garantido de forma irrevogável e irretratável, a opção de vender às Recuperandas a totalidade (e não menos que a totalidade) das Cotas Subclasse C FII de sua titularidade, pelo preço total de R\$ 1,00 (um real) ("Opção de Venda Recuperanda"); e

**d)** cada Credor Garantido outorga às Recuperandas, de forma automática, irrevogável e irretratável, a opção de adquirir a totalidade (e não menos que a totalidade) das Cotas Subclasse C FII de sua titularidade, pelo preço total de R\$ 1,00 (um real) ("Opção de Compra Recuperandas", em conjunto com a Opção de Venda, "Opções Recuperandas" e as Opções Recuperandas, em conjunto com a Opção de Compra Garantidos, "Opções").

**6.5.1.** As Opções Garantidos serão exercíveis, em relação a cada Credor Garantido, a qualquer tempo após a verificação das seguintes condições, de forma cumulativa: **(i)** a totalidade das Cotas Subclasse A FII da classe de que o Credor Garantido outorgante é cotista houverem sido integralmente amortizadas ou resgatadas, conforme o caso, mediante o pagamento do valor correspondente aos Créditos com Garantia Real e aos Créditos Não Sujeitos com Garantia Imobiliária utilizados por tal Credor Garantido para aquisição da UPI Cotas FII; e **(ii)** remanescerem ativos no patrimônio da classe após o referido resgate ou amortização, conforme o caso.

**6.5.2.** As Opções Recuperandas serão exercíveis, em relação a cada Credor Garantido, a qualquer tempo após a verificação das seguintes condições, de forma cumulativa: **(i)** a totalidade das Cotas Subclasse A FII de todos os

Credores Garantidos houverem sido integralmente amortizadas ou resgatadas, conforme o caso, mediante o pagamento do valor correspondente aos Créditos com Garantia Real e aos Créditos Não Sujeitos com Garantia Imobiliária utilizados por todos os Credores Garantidos para aquisição da UPI Cotas FII; e *(ii)* remanescerem ativos no patrimônio da classe após o referido resgate.

**6.5.3.** A outorga e o eventual exercício das Opções Garantidos e das Opções Recuperandas não afetarão, de forma alguma, o fluxo de pagamento estabelecido na Cláusula 6.4 deste Plano, o qual permanecerá válido, exigível e oponível às classes do FII até o resgate integral das Cotas Subclasse A FII das 3 (três) classes do FII e das Cotas Seniores FIDC Quirografários. Nessa hipótese, caso as Recuperandas adquiram Cotas Subclasse C FII de um Credor Garantido em decorrência do exercício de qualquer das Opções Recuperandas, e as Cotas Seniores FIDC Quirografários ainda não tenham sido integralmente resgatadas, a eventual não transferência dos recursos líquidos decorrentes da monetização dos Imóveis FII, nos termos da Cláusula 6.4 deste Plano, que seja imputável às Recuperandas, será considerado violação a este Plano, para todos os fins previstos da LRF, do Código Civil e das demais normas aplicáveis.

**6.6. Transferência de Cotas do FII.** Qualquer cessão, transferência ou oneração, a qualquer título, de Cotas Subclasse A FII, Cotas Subclasse C FII ou Cotas Subordinadas FIDC (em conjunto, as “Cotas”), inclusive no âmbito de exercício de opções ou operações entre partes relacionadas, não alterará e não prejudicará a ordem de prioridade, os repasses e as demais regras de distribuição de resultados previstas neste Plano.

**6.6.1.** O adquirente de quaisquer Cotas se sub-rogará integralmente nas obrigações assumidas pelo cotista alienante no âmbito deste Plano, do regulamento do FII e do Acordo de Cotistas, permanecendo integralmente vinculadas as Cotas à respectiva Classe do FII, ao seu patrimônio segregado e às limitações e condições de distribuição e resgate aqui previstas.

**6.7. Liquidação.** Os Fundos terão prazo de duração indeterminado, sendo certo que, imediatamente após a liquidação da integralidade dos Imóveis FII, o administrador deverá efetuar o cancelamento do registro de funcionamento dos referidos fundos de investimento, por meio do encaminhamento à CVM do termo de encerramento, no prazo de 15 (quinze) dias contados da amortização ou resgate total das cotas.

## **PARTE IV – PAGAMENTO DOS CREDITORES**

### **7. Novação**

**7.1. Novação.** Com a Homologação do Plano, os Créditos serão novados. Mediante a referida novação e, salvo se expresso de forma diversa no Plano, todas as obrigações, *covenants*, obrigações de fazer e entregar, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações que sejam incompatíveis com este Plano e seus respectivos Anexos deixarão de ser aplicáveis. Todas as obrigações de qualquer natureza relativas aos Créditos prestadas pelas Recuperandas serão extintas e substituídas, em todos os seus termos pelas previsões deste Plano. Os créditos novados na forma do artigo 59 da LRF constituirão a dívida reestruturada, conforme disposta neste Plano ("Dívida Reestruturada").

## **8. PAGAMENTO DOS CREDITORES TRABALHISTAS (CLASSE I)**

**8.1. Pagamento dos Créditos Trabalhistas.** Os Credores Trabalhistas, titulares de Créditos Trabalhistas desde que já líquidos e certos, receberão o valor total de seus respectivos Créditos Trabalhistas, limitados ao montante de 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos, acrescidos de correção monetária equivalente à variação do IPCA/IBGE, incidentes desde a Homologação do Plano até a data do efetivo pagamento, em até 36 (trinta e seis) meses contados da Homologação do Plano, podendo ser antecipado mediante obtenção, pelas Recuperandas, de recursos provenientes da alienação dos bens e equipamentos listados no **Anexo 8.1.1**, nos termos das cláusulas abaixo, os quais também são outorgados em garantia em favor dos Credores Trabalhistas, nos termos do §2º, I e III do art. 54 da LRF.

**8.1.1.** As Recuperandas se comprometem, no prazo de 36 (trinta e seis) meses contados da Homologação do Plano, a envidar seus melhores esforços para promover a alienação dos bens e equipamentos relacionados no **Anexo 8.1.1** deste Plano, por meio da venda direta ou leilões judiciais, sendo certo que a forma de alienação deverá ser deliberada pela Comissão Mista, observado o disposto na Cláusula 8.1.2 abaixo.

**8.1.1.1** No prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento dos recursos oriundos da venda dos ativos pelas Recuperandas, os valores líquidos obtidos com tais alienações serão integralmente destinados ao pagamento dos Créditos Trabalhistas, mediante distribuição de forma *pro rata* entre os Credores Trabalhistas, respeitado, em qualquer hipótese, o limite máximo de 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos por Credor Trabalhista. Para tanto, as Recuperandas deverão diligenciar na identificação de interessados, negociar diretamente com potenciais adquirentes e formalizar as alienações dos referidos ativos, na forma definida pela Comissão Mista.

**8.1.1.2** Findo o prazo de 36 (trinta e seis) meses contados da Homologação do Plano, sem que os Credores Trabalhistas tenham sido integralmente quitados, observado, em qualquer hipótese, o limite estabelecido na Cláusula 8.1 acima, o saldo remanescente devido por cada Credor Trabalhista será pago em uma única parcela devida no último Dia Útil do referido prazo ou, para os Créditos Trabalhistas definitivamente habilitados após a Homologação do Plano, da data da definitiva habilitação do respectivo Crédito Trabalhista por meio de decisão transitada em julgado que determine a sua inclusão na Lista de Credores.

**8.1.1.3** Fica desde já pactuado que, caso as tentativas de alienação previstas acima restem infrutíferas, as Recuperandas não serão responsabilizadas nem sofrerão penalidades de qualquer natureza em razão da não concretização das referidas vendas.

**8.1.2. Reuniões da Comissão Mista.** As reuniões da Comissão Mista serão convocadas pelas Recuperandas ou por, no mínimo 1/3 (um terço) de seus membros, mediante aviso escrito enviado aos demais membros, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis, observado o disposto nos arts. 1.072 e seguintes do Código Civil.

**8.1.2.1 Convocação.** A convocação será realizada por qualquer meio que permita a comprovação do recebimento pelo destinatário, incluindo carta registrada, e-mail ou plataforma eletrônica adotada pela Comissão Mista, a ser enviada com antecedência mínima de 5 (cinco) dias para a primeira chamada, devendo o aviso indicar, de forma clara e precisa: a) a data, hora e local da reunião; b) a ordem do dia, com a descrição das matérias a serem discutidas e deliberadas; e c) eventuais documentos ou informações necessárias à apreciação dos assuntos constantes da ordem do dia.

**8.1.2.2 Instalação.** As reuniões serão instaladas observados os seguintes quóruns: (a) em primeira convocação, a reunião será instalada mediante a presença de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos membros da Comissão Mista; e (b) em segunda convocação, será realizada no momento imediatamente subsequente ao horário previsto para a primeira, e será instalada com qualquer número de membros presentes.

**8.1.2.3 Deliberações.** As deliberações deverão obedecer aos seguintes quóruns: (a) em primeira convocação, as matérias constantes da ordem

do dia serão aprovadas mediante voto favorável de 2/3 (dois terços) dos membros da Comissão Mista; e (b) em segunda convocação, as matérias serão decididas por maioria simples dos membros presentes, independentemente do número de participantes.

**8.1.2.4** Independentemente das formalidades acima, será considerada válida a reunião da Comissão Mista a que comparecerem todos os seus membros, presencialmente ou por meio eletrônico, desde que manifestem concordância unânime com a realização da reunião e com a ordem do dia.

**8.1.3. Garantia.** Para fins do disposto no art. 54, §2º, I e III da LRF, como forma de garantir ao Credor Trabalhista o pagamento de seus respectivos Créditos Trabalhistas, nos termos da LRF, será oferecida por parte das Recuperandas, garantia sobre os bens e equipamentos descritos no **Anexo 8.1.1**. Sem prejuízo, as Recuperandas poderão a qualquer tempo, alienar tais ativos visando as amortizações parciais ou integrais dos Créditos Trabalhistas, conforme previsto acima.

**8.1.4.** Para todos os fins e efeitos deste Plano, fica estabelecido que o limite máximo de 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos previsto na Cláusula 8.1 será aplicado individualmente a cada Credor Trabalhista titular do respectivo Crédito Trabalhista, ainda que tais Créditos Trabalhistas estejam representados ou discutidos em ações coletivas, dissídios coletivos ou quaisquer outras demandas de natureza coletiva.

**8.2. Pagamento de Natureza Estritamente Salarial.** Nos termos do art. 54, §1º da LRF, os Créditos Trabalhistas de natureza estritamente salarial vencidos nos 3 (três) meses anteriores à Data do Pedido, até o limite de 5 (cinco) Salários-Mínimos por Credor Trabalhista, serão pagos em até 30 (trinta) dias a contar da Homologação do Plano, sem incidência de quaisquer encargos ou correção monetária.

**8.3. Pagamentos Parciais de Créditos Trabalhistas.** Além das disposições previstas nas Cláusulas 8.1 e 8.2 deste Plano, as Recuperandas se obrigam a realizar o pagamento de até três parcelas anuais e sucessivas, da seguinte forma: (i) a primeira parcela será paga até o 12º (décimo segundo) mês contado da Homologação do Plano, no valor de até R\$ 500,00 (quinhentos reais) por Credor Trabalhista, limitado ao valor de seu respectivo Crédito Trabalhista; (ii) a segunda parcela, se houver, será paga até o 24º (vigésimo quarto) mês contado da Homologação do Plano, no valor de até R\$ 1.000,00 (mil reais) por Credor Trabalhista, limitado ao valor de seu respectivo Crédito

Trabalhista; e (iii) a terceira parcela, se houver, será paga até o 36º (trigésimo sexto) mês contado da Homologação do Plano, e corresponderá ao saldo remanescente de cada Crédito Trabalhista, observado o limite estabelecido na Cláusula 8.1 acima.

**8.4. Acordos.** As Recuperandas poderão formalizar acordos na Justiça do Trabalho referentes ao montante do Crédito Trabalhista então discutido, o qual deverá ser pago nos termos previstos no Plano.

**8.5. Quitação.** Os pagamentos realizados na forma estabelecida nesta Cláusula acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretratável dos Créditos Trabalhistas.

## **9. PAGAMENTO DOS CREDORES COM GARANTIA REAL (CLASSE II)**

**9.1. Pagamento de Créditos com Garantia Real.** Os Credores com Garantia Real deverão optar, no prazo de 30 (trinta) dias contados da Homologação do Plano, pelo recebimento de seus Créditos com Garantia Real conforme Opção A – Garantia Real ou Opção B – Garantia Real, previstas abaixo, mediante comunicação às Recuperandas nos termos deste Plano e as Recuperandas informarão as Administradoras Judiciais tão logo tenham organizado o recebimento de todas as mensagens.

**9.1.1.** Terá o pagamento de seu Crédito com Garantia Real automaticamente alocado na Opção B – Garantia Real abaixo, o Credor com Garantia Real que, por qualquer motivo, não se manifestar no prazo previsto acima ou não indicar de forma clara a opção escolhida.

**9.1.2.** Somente poderá optar pela Opção A – Garantia Real o Credor com Garantia Real que, cumulativamente:

- (i)** aderir expressamente **(a)** com, pelo menos, parte de seus Créditos com Garantia Real à Opção A – Garantia Real; e **(b)** com, pelo menos, parte de seus eventuais Créditos Não Sujeitos com Garantia Imobiliária para fins de recebimento nos mesmos termos aplicáveis à Opção A – Garantia Real;
- (ii)** se comprometer em baixar os gravames, após a implementação de uma das hipóteses previstas nos itens (i) ou (ii) da Cláusula 9.2.2 abaixo, incluindo as hipotecas e alienações fiduciárias existentes sobre os Imóveis FII, mediante a realização de quaisquer atos necessários para implementação de tal liberação, incluindo, mas sem se limitar, a averbação do termo de liberação de garantia perante o oficial de registro de imóveis competente, e liberar quaisquer garantias fidejussórias outorgadas em seu favor pelas Recuperandas ou por suas

Partes Relacionadas até o limite do valor efetivamente utilizado para fins de ~~Creditib~~Creditbid;

- (iii) utilizar seus Créditos com Garantia Real e os seus Créditos Não Sujeitos com Garantia Imobiliária, integral ou parcialmente, para aquisição da UPIs Cotas FII, caso seja consagrado vencedor, na forma deste Plano, comprometendo-se a adotar todas as medidas necessárias para tanto, em conjunto com as Recuperandas.

**9.2. Opção A – Garantia Real.** Os Credores com Garantia Real que escolherem expressamente essa opção de pagamento terão seus Créditos com Garantia Real pagos e considerados integralmente quitados quando da arrematação da UPI Cotas FII para a qual os Imóveis FII objeto de garantia do seu respectivo Crédito com Garantia Real tenham sido alocados e do efetivo recebimento dos respectivos recursos, seja pela (i) utilização dos respectivos Créditos com Garantia Real e Créditos Não Sujeitos com Garantia Imobiliária para fins do Creditbid, caso os Credores Garantidos sejam consagrados como vencedores do Processo Competitivo UPIs Cotas FII, ou (ii) destinação dos recursos oriundos da venda da respectiva UPI Cotas FII nos termos da Cláusula 5.5, caso a UPI Cotas FII seja alienada para um terceiro e o preço de aquisição seja pago em moeda corrente nacional.

**9.2.1.** Os recursos obtidos por meio da monetização dos Imóveis FII ou da alienação das UPIs Cotas FII para terceiros serão destinados de acordo com o previsto na Cláusula 6.4 ou 5.5 deste Plano, respectivamente.

**9.2.2.** A (i) entrega das UPI Cotas FII aos Credores com Garantia Real ou aos Credores Não Sujeitos com Garantia Imobiliária, conforme aplicável, na hipótese em que seus respectivos Créditos Garantidos sejam utilizados para fins de arrematação da respectiva UPI Cotas FII via Creditbid; ou (ii) destinação dos recursos oriundos da venda da respectiva UPI Cotas FII, na hipótese de alienação para um ou mais terceiros interessados, será considerada, para todos os fins, como pagamento integral dos referidos créditos, e implicará, de forma irrevogável e irretratável, a mais plena, geral, rasa e ampla quitação, extinguindo-se as obrigações das Recuperandas em relação a tais Créditos Garantidos, observado que, na hipótese dos Créditos Não Sujeitos com Garantia Imobiliária, a quitação prevista nessa cláusula somente será aplicável até o limite dos Créditos Não Sujeitos com Garantia Imobiliária efetivamente utilizados para Creditbid ou efetivamente pagos mediante a destinação de recursos prevista no item (ii) acima.

**9.2.3.** Os Credores Não Sujeitos com Garantia Imobiliária, ainda que não sejam também Credores com Garantia Real, caso adiram a este Plano, poderão

optar por esta Opção A – Garantia Real, observados os procedimentos ora descritos, conforme aplicáveis.

**9.3. Opção B – Garantia Real.** Os Credores com Garantia Real que escolherem expressamente essa opção de pagamento, ou aqueles que não indicarem qualquer opção de pagamento ou, ainda, que não se enquadrarem nos requisitos para eleição da Opção A – Garantia Real, terão o montante equivalente a 5% (cinco por cento) de seus Créditos com Garantia Real pagos em 1 (uma) única parcela, devida no 30º (trigésimo) ano contado da Homologação do Plano, acrescidos de correção monetária pela variação IPCA/IBGE, limitado a 3% (três por cento) ao ano, incidentes desde a Homologação do Plano até a data de seu efetivo pagamento.

**9.3.1.** Os Créditos com Garantia Real alocados na Opção B – Garantia Real serão considerados como quitados de forma automática, irrevogável e irretratável, na medida em que os Credores com Garantia Real recebam os pagamentos previstos acima.

## **10. PAGAMENTO DOS CREDITORES QUIROGRAFÁRIOS (CLASSE III)**

**10.1. Pagamento de Créditos Quirografários.** Os Credores Quirografários deverão optar, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da Homologação do Plano, pelo recebimento de seus Créditos Quirografários conforme Opção A – Credores Quirografários, Opção B – Credores Quirografários ou Opção C – Credores Quirografários, previstas abaixo, mediante comunicação às Recuperandas nos termos deste Plano e as Recuperandas informarão as Administradoras Judiciais tão logo tenham organizado o recebimento de todas as mensagens.

**10.1.1.** Terá o pagamento de seus Créditos Quirografários automaticamente alocado na Opção C – Credores Quirografários, o Credor Quirografário que, por qualquer motivo, não se manifestar tempestivamente no prazo previsto acima ou não indicar de forma clara a opção escolhida neste mesmo prazo.

**10.2. Opção A – Credores Quirografários.** Os Credores Quirografários que escolherem expressamente essa opção de pagamento receberão o montante de até R\$ 7.000,00 (sete mil reais), limitado ao valor de seu respectivo Crédito Quirografário, em uma única parcela devida no último Dia Útil do 12º (décimo segundo) mês contado da Homologação do Plano, sem a incidência de quaisquer encargos ou correção monetária.

**10.2.1.** O pagamento realizado na forma estabelecida acima acarretará a quitação plena, irrevogável e irretratável dos Créditos Quirografários alocados na Opção A – Credores Quirografários em relação às Recuperandas, terceiros



garantidores e prestadores de garantias, sendo certo que eventual saldo remanescente do Crédito Quirografário que ultrapasse o valor estabelecido acima será considerado quitado para todos os fins.

**10.3. Opção B – Credores Quirografários.** Os Credores Quirografários e os Credores Não Sujeitos Aderentes que escolherem expressamente essa opção de pagamento terão seus Créditos Quirografários e Créditos Não Sujeitos Aderentes pagos mediante o recebimento de Cotas Seniores FIDC, que serão integralizadas pelo respectivo Credor Quirografário ou Credor Não Sujeito Aderente, conforme o caso, por meio da cessão de seus respectivos Créditos Quirografários ou Créditos Não Sujeitos Aderentes, sem incidência de encargos ou correção monetária, à classe única do FIDC Quirografários.

**10.3.1.** Os Credores Quirografários e Credores Não Sujeitos Aderentes que escolherem esta Opção B – Credores Quirografários serão representados pelas Recuperandas em todos os atos necessários para a subscrição e integralização do FIDC Quirografários, na forma da Cláusula 10.3.4 abaixo.

**10.3.2.** Os recursos obtidos por meio da monetização dos Imóveis FII ou da alienação de uma ou mais UPIs Cotas FII para terceiros interessados, na hipótese da Cláusula 5.5 acima, serão destinados de acordo com as seguintes regras:

- (i) do Percentual Segregado Líquido, o saldo remanescente, será repassado ao FIDC Quirografários para pagamento dos Créditos Quirografários detidos pelos Credores Quirografários e Créditos Não Sujeitos Aderentes detidos pelos Credores Não Sujeitos Aderentes que optarem pela Opção B – Credores Quirografários, conforme previsto nas Cláusulas 5.5 e 6.4; e
- (ii) após o pagamento previsto acima, bem como o pagamento dos Credores Garantidos e dos Credores Financiadores, observado o disposto neste Plano e nos regulamentos dos Fundos, o valor excedente será redistribuído proporcionalmente entre os Credores Quirografários e os Credores Não Sujeitos Aderentes que optarem pela Opção B – Credores Quirografários, até a quitação integral de seus respectivos Créditos Quirografários ou Créditos Não Sujeitos Aderentes, conforme o caso.

**10.3.3.** O recebimento das Cotas Seniores FIDC na forma estabelecida nesta Cláusula acarretará a quitação plena, irrevogável e irretratável, dos Créditos Quirografários e Créditos Não Sujeitos Aderentes alocados na Opção B –

Credores Quirografários em relação às Recuperandas, terceiros garantidores e prestadores de garantias.

**10.3.4.** A escolha da Opção B – Credores Quirografários nos termos desta Cláusula 10.3 importará a outorga, às Recuperandas, de forma irrevogável e irretratável nos termos do art. 684 do Código Civil, dos poderes que sejam necessários para que as Recuperandas ajam e pratiquem, isolada ou conjuntamente, em nome dos Credores Quirografários e dos Credores Não Sujeitos Aderentes que houverem optado pela Opção B – Credores Quirografários, todos os atos e celebrem todos os documentos necessários para a subscrição das Cotas Seniores FIDC e sua integralização em Créditos Quirografários.

**10.4. Opção C – Credores Quirografários.** Os Credores Quirografários que escolherem expressamente essa opção de pagamento ou que não se manifestarem tempestiva e regularmente, terão o montante equivalente a 5% (cinco por cento) de seus Créditos Quirografários pagos em 1 (uma) única parcela, devida no 30º (trigésimo) ano contado da Homologação do Plano, acrescidos de correção monetária pela variação IPCA/IBGE, limitado a 3% (três por cento) ao ano, incidentes desde a Homologação do Plano até a data de seu efetivo pagamento.

**10.4.1.** O pagamento realizado na forma estabelecida acima acarretará a quitação plena, irrevogável e irretratável dos Créditos Quirografários alocados na Opção C – Credores Quirografários em relação às Recuperandas, terceiros garantidores e prestadores de garantias

**10.5. Credores Quirografários Parceiros Financeiros.** Os Credores Quirografários que sejam instituições financeiras ou equiparadas e que, a partir da Data do Pedido concedam às Recuperandas novas linhas de crédito, inclusive por meio de desconto de duplicatas, com taxas compatíveis com as praticadas pelo mercado ou mais vantajosas para as Recuperandas, respeitando as necessidades e a demanda comercial destas, serão considerados “Credores Parceiros Financeiros”, nos termos do parágrafo único do art. 67 da LRF. Tais Credores Quirografários serão pagos em até 5 (cinco) anos contados da Homologação do Plano, observadas as condições e encargos contratados, sendo certo que tal acordo deverá ser informado para a Administração Judicial enquanto estiver em curso a Recuperação Judicial.

## **11. PAGAMENTO DOS CREDITORES ME E EPP**

**11.1. Pagamento de Créditos ME e EPP.** Os Credores ME e EPP receberão o montante de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), limitado ao valor de seu respectivo crédito, acrescido de correção monetária pela variação IPCA/IBGE, limitado a 3% (três por

cento) ao ano, em uma única parcela devida no último Dia Útil do 12º (décimo segundo) mês contado da Homologação do Plano.

**11.1.1.** Descontado o pagamento previsto acima, os Credores ME e EPP receberão o montante equivalente a 5% (cinco por cento) do saldo de seus Créditos ME e EPP em 1 (uma) única parcela, devida no 30º (trigésimo) ano contado da Homologação do Plano, acrescido de correção monetária pela variação IPCA/IBGE, limitado a 3% (três por cento) ao ano, incidentes desde a Homologação do Plano até a data de seu efetivo pagamento.

**11.1.2.** Os Créditos ME e EPP serão considerados como quitados de forma automática, irrevogável e irretratável em relação às Recuperandas, terceiros garantidores e prestadores de garantias, na medida em que os Credores recebam os valores previstos acima.

## **12. CREDITORES NÃO SUJEITOS ADERENTES**

**12.1. Adesão.** Sem prejuízo do disposto neste Plano acerca da opção de pagamento aplicável aos Credores Garantidos, os Credores Não Sujeitos poderão, em até 30 (trinta) dias contados da Homologação do Plano, mediante comunicação às Recuperandas nos termos deste Plano e as Recuperandas informarão as Administradoras Judiciais tão logo tenham organizado o recebimento de todas as mensagens, aderir ao presente Plano para fins de pagamento do seu respectivo Crédito Não Sujeito Aderente, nos termos e condições aqui estabelecidos, desde que cumpram as seguintes condições:

(i) suspendam, em até 2 (dois) dias contados da adesão ao Plano, quaisquer ações e execuções em curso, ou novas ajuizadas, contra as Recuperandas e seus sócios, acionistas, diretores, afiliadas, avalistas, fiadores e garantidores (“Partes Relacionadas”), até o pagamento integral do seu crédito na forma do Plano e do Acordo de Cotistas, momento em que deverão ser extintas, com o levantamento ou cancelamento das respectivas penhoras ou gravames judiciais, ~~cabendo a cada parte os ônus dos honorários contratuais e sucumbenciais de seus respectivos patronos;~~

(ii) se comprometam, na petição que formalizar sua adesão ao Plano, a não apresentar nenhuma Demanda contra as Recuperandas e/ou suas Partes Relacionadas, enquanto estiverem adimplentes as condições previstas no Plano e no Acordo de Cotistas, desde que formalizado acordo de inação entre as Recuperandas e o respectivo Credor Não Sujeito Aderente.

**12.2.** Para fins de adesão ao Plano e dos pagamentos aqui previstos, os Créditos Não

Sujeitos serão considerados pelo valor atualizado do respectivo Crédito Não Sujeito, conforme condições contratuais, até a data do efetivo pagamento.

**12.3. Pagamento.** Na hipótese de realização do Creditbid previsto na Cláusula 5.1.2(i) deste Plano, os Credores Não Sujeitos Aderentes que também se enquadrarem como Credores Não Sujeitos com Garantia Imobiliária terão, a parcela remanescente de seus Créditos Não Sujeitos Aderentes não utilizados para o Creditbid pagos integralmente nos termos e condições de pagamento da Opção B – Credores Quirografários prevista na Cláusula 10.3 deste Plano, ressalvados os Créditos Não Sujeitos não aderentes que serão pagos na sua forma originalmente definida entre os Credores Não Sujeitos e as Recuperandas. Sem prejuízo os demais Credores Não Sujeitos Aderentes terão seus Créditos Não Sujeitos Aderentes pagos integralmente nos termos das Cláusulas 6.4 e 10.3 deste Plano, ou nos termos da Cláusula 10.5, se aplicável.

### **13. CONDIÇÕES SUSPENSIVAS DE EFICÁCIA**

**13.1. Condições Suspensivas.** Exceto pela Cláusula 6 e subcláusulas deste Plano, cuja validade, existência e eficácia passam a valer desde a Aprovação do Plano, os demais termos e condições do Plano, incluindo a novação e a realização dos pagamentos previstos neste Plano, estão sujeitos à verificação ou renúncia, nos termos desta Cláusula e da Cláusula 13.2, das seguintes condições suspensivas (cada uma dessas, uma “Condição Suspensiva”):

(a) Ocorrência da Homologação do Plano e inexistência de decisão liminar proferida por qualquer tribunal de jurisdição competente, incluindo o Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais (“Tribunal de Justiça”) e o Superior Tribunal de Justiça, que suspenda ou proíba a implementação deste Plano, desde que o prazo para interposição de recurso de agravo contra a Homologação do Plano tenha expirado; e

(b) Inocorrência de qualquer Evento de Resolução Antecipada do Plano.

**13.2. Renúncia às Condições Suspensivas.** A verificação das Condições Suspensivas poderá ser renunciada por, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos Credores Garantidos, independentemente do valor de seus respectivos Créditos Garantidos, mediante envio de comunicação por escrito às Recuperandas.

### **14. RESOLUÇÃO DO PLANO**

**14.1. Condições Resolutivas.** São condições resolutivas do Plano em relação às Cláusulas 2, 3, 5, 6, 7, 9 e 10, cuja ocorrência acarretará a resolução automática deste

Plano em relação especificamente a tais cláusulas e de suas estipulações, com a consequente manutenção e/ou reconstituição integral dos direitos e garantias dos Credores com Garantia Real e Credores Quirografários nas condições originalmente contratadas, como se este Plano não tivesse sido aprovado em relação às Classes II e III nos termos da LRF, nos termos desta Cláusula 14.1 (“Resolução do Plano”):

- (a)** As Recuperandas (i) tenham sido declaradas falidas por juízo competente, e tal decisão não tenha tido os seus efeitos suspensos por decisão ulterior do tribunal competente dentro do período de 10 (dez) Dias Úteis contados a partir da publicação; (ii) se declarem falidas ou apresentem pedido de autofalência; e (iii) sejam sujeitas a um pedido de falência apresentado por qualquer outra Pessoa e tal procedimento de falência não tenha sido contestado ou elidido no prazo legal ou caso não seja obtida decisão com efeito suspensivo em agravo contra a decisão de decretação da falência dentro do prazo legal;
- (b)** Este Plano tenha disposições materiais que afetem exclusivamente as Cláusulas 5 ou 6 consideradas rejeitadas, anuladas ou de qualquer outra forma limitada pelo Juízo da Recuperação e tal rejeição não tenha tido os seus efeitos suspensos, mediante a concessão de efeito suspensivo ativo a recurso ou antecipação dos efeitos de tutela recursal por decisão do tribunal superior competente, em ambos os casos no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após a publicação em Diário Oficial de tal decisão do Juízo da Recuperação;
- (c)** A Homologação do Plano seja (i) revogada por qualquer tribunal recursal (Tribunal de Justiça ou Superior Tribunal de Justiça) ou (ii) tenha os seus efeitos suspensos pelo Tribunal de Justiça ou Superior Tribunal de Justiça, e tal decisão não tenha sido objeto de efeito suspensivo ativo ou revogada no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da publicação em Diário Oficial de tal decisão;
- (d)** A inocorrência da alienação das UPIs Cotas FII, nos termos da Cláusula 5, ou dos Imóveis FII, nos termos da Cláusula 6.2.4.1, conforme aplicável;
- (e)** A não conclusão da alienação dos Imóveis FII, exclusivamente na hipótese da Via Alternativa de Alienação, no prazo previsto na Cláusula 6.2.4.4 deste Plano;  
e
- (f)** O inadimplemento das Recuperandas em cumprir com qualquer uma de suas obrigações ou disposições estabelecidas neste Plano, incluindo, mas não se limitando, àquelas previstas na Cláusula 5 e subcláusulas e Cláusula 6 e subcláusulas, e tal falha não seja sanada dentro de 30 (trinta) Dias Úteis da notificação às Recuperandas (os eventos descritos nos itens (a), (b), (c), (d) (e)

e (f) serão, em conjunto denominados, “Eventos de Resolução Antecipada do Plano”).

**14.2.** A resolução do Plano em decorrência da verificação de um dos Eventos de Resolução Antecipada do Plano poderá ser dispensada em caso anuência expressa e escrita de todos os Credores Garantidos (“Dispensa da Resolução Antecipada do Plano”), retroagindo a Dispensa da Resolução Antecipada do Plano à data em que ocorrer quaisquer um dos Eventos de Resolução Antecipada do Plano, mediante o envio de notificação à Recuperanda nos termos da Cláusula 17.5.

**14.3.** Na ocorrência da Resolução do Plano segundo o disposto na Cláusula 14.1 e ausência da Dispensa da Resolução Antecipada do Plano, as Recuperandas deverão convocar, em até 30 (trinta) Dias Úteis, AGC exclusivamente para as Classes II e III, nos termos da LRF, para deliberar (i) sobre a aprovação ou modificação do Plano exclusivamente em relação às disposições que afetem os direitos dos Credores com Garantia Real e Credores Quirografários que venha a ser proposto pelas Recuperandas; (ii) pela apresentação de eventual plano de recuperação judicial alternativo a ser apresentado pelos credores, caso determinado Plano (ou aditamento do Plano) proposto pelas Recuperandas não seja aprovado em Assembleia Geral de Credores, na forma do art. 56, §4º, da LRF; ou (iii) pela decretação da falência das Recuperandas pelo Juízo da Recuperação.

## **15. DISPOSIÇÕES COMUNS AO PAGAMENTO DOS CREDITORES**

**15.1. Forma de Pagamento.** Os valores devidos aos Credores, nos termos deste Plano, serão pagos mediante a entrega das cotas dos Fundos, conforme os procedimentos descritos neste Plano, bem como por meio de eventual transferência direta de recursos, por meio de transferência eletrônica disponível (TED) ou pagamento instantâneo (PIX), em conta de cada um dos credores a ser informada mediante apresentação de petição indicando tal conta nos autos da Recuperação Judicial, conforme o caso.

**15.1.1.** Os documentos da efetiva transferência das cotas ou dos recursos, conforme o caso, servirão como comprovante de quitação dos respectivos valores efetivamente pagos pelas Recuperandas, outorgando, portanto, os Credores, a mais ampla, rasa e irrevogável quitação em relação aos valores então pagos.

**15.1.2.** Os Credores se obrigam a adotar todas as medidas necessárias para viabilizar o recebimento das cotas em caso de opção por tal forma de pagamento.

**15.1.3.** Os Credores que escolherem as opções para recebimento de recursos se obrigam a informar a conta corrente indicada para pagamento no prazo mínimo de 30 (trinta) dias antes da data do efetivo pagamento, via petição nos autos da Recuperação Judicial. Caso as Recuperandas recebam a referida informação fora do prazo ora estipulado, o pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias do recebimento das informações sem que isso implique no atraso ou descumprimento de qualquer disposição do presente Plano.

**15.1.4.** Os pagamentos que não forem realizados em razão de os Credores não terem adotado as medidas obrigatórias para fins de recebimento das cotas do Fundo que lhe for aplicável ou que não tenham informado suas contas bancárias não serão considerados como descumprimento do Plano. Não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias.

**15.1.5.** Na hipótese de o Credor, por qualquer razão, deixar de adotar as medidas necessárias para fins de recebimento das cotas do Fundo que lhe for aplicável ou que não informem seus dados bancários até o prazo de 5 (cinco) anos contados da Homologação do Plano ou, para os Créditos definitivamente habilitados após a Homologação do Plano, da data da efetiva habilitação, o Credor terá seu direito de cobrança do Crédito automaticamente considerado prescrito nos termos do art. 206, § 5º, I do Código Civil. Os pagamentos que não forem realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias não serão considerados como descumprimento do Plano.

**15.2. Vencimento.** Se não especificado de forma diversa, quaisquer pagamentos devidos no âmbito deste Plano serão exigíveis até o último Dia Útil do mês, semestre ou ano em que devidos.

**15.3. Valores.** Os valores considerados para o pagamento dos créditos, cálculos de deságio e demais regras de novação, são os constantes da Lista de Credores. Sobre esses valores não incidirão juros, correção monetária, multas e penas contratuais, salvo pelos encargos previstos neste Plano.

**15.4. Créditos denominados em moeda estrangeira.** Créditos registrados originalmente em moeda estrangeira serão mantidos na respectiva moeda original para todos os fins de direito e serão pagos de acordo com o quanto disposto neste Plano, observado que, em relação a eventuais Créditos e Créditos Não Sujeitos detidos pelos Credores Garantidos e registrados em moeda estrangeira, estes deverão ser convertidos para moeda corrente nacional, com base no câmbio da véspera da data em que ocorrer a efetiva utilização de tais Créditos e Créditos Não Sujeitos para

aquisição das UPIs Cotas FII, obrigando-se, o Credor Garantido a adotar todas as medidas necessárias para a respectiva baixa do câmbio junto ao Banco Central do Brasil e demais instituições pertinentes.

**15.5. Quitação.** Os pagamentos e distribuições realizadas na forma estabelecida neste Plano, sob qualquer de suas formas de pagamento e o efetivo pagamento do Credor, acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretratável, de todos os Créditos novados de acordo com o Plano, de qualquer tipo e natureza, contra as Recuperandas, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações, quando aplicáveis, com exceção exclusivamente de Créditos Não Sujeitos detidos por Credores Não Sujeitos que não tenham aderido ao Plano ou que tenham aderido em parte ao Plano, exclusivamente em relação à parcela não aderida de tais Créditos Não Sujeitos. Com a ocorrência da quitação e observadas as limitações e condições estabelecidas no Plano, os Credores serão considerados como tendo quitado, liberado e/ou renunciado todos e quaisquer Créditos, e não mais poderão reclamá-los contra as Recuperandas, suas controladoras, controladas, subsidiárias, afiliadas e coligadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário e econômico, e seus diretores, conselheiros, acionistas, sócios, agentes, funcionários, representantes, sucessores, cessionários e garantidores. O pagamento dos Créditos Trabalhistas nos termos previstos neste Plano acarretará, também, a quitação de todas as obrigações decorrentes dos contratos de trabalho e/ou da legislação trabalhista, seja em relação às Recuperandas, seja em relação a quaisquer terceiros partes relacionadas ao Grupo Coteminas.

**15.6. Equalização de Débitos Tributários.** O Grupo Coteminas fica autorizado a reestruturar suas obrigações tributárias e fiscais, bem como seu passivo tributário por meio de regularização/transação, sendo certo que as Recuperandas poderão onerar ou oferecer em garantia bens do seu ativo não circulante descritos no Laudo de Avaliação de Ativos, para regularização de seu passivo tributário ou fiscal, independentemente de autorização do Juízo da Recuperação e desde que estes ativos não sejam elegíveis para a constituição do FII estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer espécie em favor de outros Credores ou credores.

## **16. EFEITOS DO PLANO**

**16.1. Vinculação do Plano.** As disposições do Plano vinculam as Recuperandas, os Credores e seus respectivos cessionários e sucessores a partir da Homologação do Plano, sendo certo que eventual nulidade total do Plano ou que resulte na impossibilidade de recebimento dos valores pelos Credores importará na recomposição de todas as garantias que eventualmente tenham sido liberadas na forma deste Plano, as quais poderão ser livremente executadas/excutidas, conforme o caso, assegurada a preferência do Credor Garantido ao seu respectivo ativo onerado e



sem qualquer oposição por parte das Recuperandas.

**16.2. Conflito com Disposições Contratuais.** Na hipótese de haver conflito entre as disposições deste Plano e aquelas previstas nos contratos celebrados com quaisquer Credores, em relação a quaisquer obrigações das Recuperandas, seja de dar, de fazer ou de não fazer, as disposições contidas neste Plano deverão prevalecer, exceto em relação a eventuais acordos de suporte ao Plano, *plan support agreements*, cujas disposições prevalecerão sobre este Plano.

**16.3. Formalização de Documentos e Outras Providências.** Os Credores se obrigam a realizar todos os atos e firmar todos os contratos e outros documentos que, na forma e na substância, sejam necessários ou adequados para cumprir os termos deste Plano.

## **PARTE VI – DISPOSIÇÕES COMUNS**

### **17. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**17.1. Obrigações Solidárias.** As obrigações solidárias, avais, fianças e quaisquer outras modalidades de garantais assumidas ou prestadas pelas Recuperandas ou por seus sócios e/ou terceiros garantidores em relação à Dívida Reestruturada, bem como as obrigações decorrentes de eventuais incidentes de desconsideração da personalidade jurídica, serão, em consonância com a Súmula 480 do Superior Tribunal de Justiça, integralmente extintas quando da quitação da Dívida Reestruturada, ou, conforme seja o caso, deverão se submeter às condições de pagamento previstas neste Plano caso os créditos decorrentes sejam considerados Créditos para fins deste Plano.

**17.1.1.** Com o pagamento da primeira parcela devida a cada classe de Credores nos termos deste Plano, as ações judiciais ou execuções que tenham pedido de instauração de incidente de desconsideração da personalidade jurídica ou que já tenham tido deferida sua instauração, cujo fundamento seja o não pagamento pela mera distribuição do pedido de Recuperação Judicial (fato impeditivo ao pagamento), e que passem a ter como devedora ou empregadora principal as Recuperandas, terão os respectivos incidentes de desconsideração da personalidade jurídica devidamente declarados extintos.

**17.1.2.** A partir da data da Aprovação do Plano, as ações, execuções, processos judiciais e arbitrais em curso contra as Recuperandas e que tenham por objeto a cobrança de Créditos e de direitos a eles relativos que tenham por objeto Crédito originalmente devido contra as Recuperandas e que estejam atualmente em curso contra as Recuperandas, os sócios das Recuperandas,

seus controladores, suas controladas, coligadas, afiliadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário ou econômico, bem como os garantidores, avalistas ou fiadores das dívidas novadas deverão ser extintas e os respectivos Credores somente poderão buscar a satisfação de seus créditos conforme os exclusivos termos e condições previstos neste Plano, salvo as ações que demandarem quantia ilíquida exclusivamente em relação a Créditos, com o objetivo de inclusão do crédito na Lista de Credores, nos termos do art. 6º, § 1º da LRF, as quais serão extintas após o trânsito em julgado da decisão que definir a quantia líquida devida.

**17.1.3.** Com a quitação da Dívida Reestruturada, exceto em relação ao Crédito Não Sujeitos, os Credores liberarão todos os avais e as garantias fidejussórias outorgadas pelos sócios das Recuperandas, e seus respectivos cônjuges, e/ou afiliadas e garantidores, nos termos do entendimento do Superior Tribunal de Justiça – STJ no âmbito do recurso especial nº 1.700.487 - MT (2017/0246661-7) e AgInt no recurso especial 1.848.005 - SP (2019/0330631-7).

**17.2. Créditos ilíquidos ou retardatários.** Os Créditos ilíquidos ou retardatários estão integralmente sujeitos aos termos e condições deste Plano e aos efeitos da Recuperação Judicial, nos termos do art. 49 da LRF e Tema 1.051 do Superior Tribunal de Justiça. Assim que esses Créditos forem reconhecidos por decisão judicial, administrativa e/ou arbitral, bem como estiverem revestidos de liquidez, os Credores deverão habilitar seus respectivos Créditos perante a Recuperação Judicial. Caso a Recuperação Judicial tenha sido encerrada, tais Créditos deverão ser formalmente notificados para as Recuperandas para fins de habilitação ao Plano e recebimento dos pagamentos pertinentes. Para fins de início dos pagamentos dos Créditos ilíquidos, os prazos previstos neste Plano serão contados a partir da data em que transitada em julgado a decisão definitiva que determinar a inclusão ou a liquidez do respectivo Crédito na Lista de Credores ou para fins de pagamento nos termos do Plano.

**17.3. Depósitos recursais e outros valores das Recuperandas.** Para fins de observância do disposto na Súmula 480 do col. Superior Tribunal de Justiça, os depósitos judiciais, recursais, penhoras e quaisquer outras garantias processuais atualmente existentes que recaiam sobre ativos de titularidade das Recuperandas e que tenham por objeto assegurar o pagamento de créditos sujeitos à Recuperação Judicial deverão ser liberados em favor das Recuperandas, cabendo aos Credores receberem o pagamento de seus Créditos exclusivamente nos termos e condições previstos neste Plano.

**17.4. Anexos.** Todos os Anexos a este Plano são a ele incorporados e constituem parte integrante deste Plano. Na hipótese de haver qualquer inconsistência entre este

Plano e qualquer Anexo, o Plano prevalecerá.

**17.5. Comunicações.** Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações às Recuperandas, requeridas ou permitidas por este Plano, para serem eficazes, devem ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando enviadas: **(a)** por correspondência registrada, com aviso de recebimento, ou *courrier*; ou **(b)** por e-mail quando efetivamente entregues, valendo o aviso de entrega como prova de entrega e recebimento da mensagem. Todas as comunicações devem ser enviadas aos seguintes endereços, salvo se houver alteração devidamente comunicada aos Credores:

**AO GRUPO COTEMINAS**

A/C: Departamento Jurídico

Endereço: Rua Aimorés, nº 981 - 12º Andar - Bairro Funcionários, Belo Horizonte/MG, CEP 30140-071

E-mail: [coteminasPRJ@coteminas.com.br](mailto:coteminasPRJ@coteminas.com.br)

**17.6. Encerramento da Recuperação Judicial.** Os Credores expressamente concordam que a Recuperação Judicial poderá ser encerrada a qualquer tempo após a conclusão da alienação das UPIs Cotas FII, nos termos da Cláusula 5, ou dos Imóveis FII, nos termos da Cláusula 6.2.4.1, na forma dos arts. 61, 63 e 189, §2º da LRF.

**17.7. Regulamentos dos Fundos.** Os Fundos serão constituídos exclusivamente para o oferecimento de opções de pagamento aos Credores no âmbito desta Recuperação Judicial, sendo certo que, com a Homologação deste Plano, os Credores que optarem por opções de pagamento que envolvam o recebimento de cotas dos Fundos ficam obrigados a não alterar os regulamentos dos Fundos de forma a que seus termos divirjam ou infirmem de qualquer maneira os termos deste Plano.

**17.7.1.** As disposições dos regulamentos deverão ser interpretadas em conjunto com as disposições deste Plano. Em caso de divergência, os cotistas do Fundo (ou da classe do Fundo, conforme o caso) cujo regulamento (ou anexo ou apêndice, conforme o caso) diverja do Plano deverão deliberar em assembleia de cotistas as alterações necessárias ao regulamento para compatibilizá-lo com o Plano.

**18. CESSÕES**

**18.1. Cessão de Créditos.** Os Credores poderão ceder seus Créditos a outros Credores ou a terceiros, e a cessão produzirá efeitos desde que **(i)** as Recuperandas e o Juízo da Recuperação sejam informados e **(ii)** os cessionários recebam e confirmem o recebimento de uma cópia deste Plano, reconhecendo que o crédito cedido estará

sujeito às suas disposições mediante a Homologação do Plano.

## **19. LEI E FORO**

**19.1. Lei Aplicável.** Os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste Plano deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil, ainda que haja Créditos originados sob a regência de leis de outra jurisdição e sem que quaisquer regras ou princípios de direito internacional privado sejam aplicadas.

**19.2. Foro.** Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação até o encerramento da Recuperação Judicial, sendo certo que, após seu encerramento, caberá o pedido de cumprimento de sentença, nos termos do art. 536 e seguintes do Código de Processo Civil, perante o juízo de origem ou perante o foro da Comarca de Belo Horizonte, se este for entendido como o competente.

Belo Horizonte/MG, 15 de dezembro de 2025.

## **LISTA DE ANEXOS**

Anexo I: Lista de Ativos

Anexo 1.2.11: Comissão Mista

Anexo 6.2: Regulamento do FII

Anexo 6.2.3: Acordo de Cotistas

Anexo 6.3.1: Regulamento FIDC

Anexo 8.1.1: Garantias Créditos Trabalhistas

## **ANEXO I**

Vide documentos inseridos sob os IDs número 10241027745; 10241044377; 10241035195; 10241035298; 10241047968; 10241041981; 10241008407; 10241040971

## **ANEXO 1.2.11**

### **COMISSÃO MISTA**

#### **Regimento Interno da Comissão Mista**

##### **Título I – Disposições Gerais**

Art. 1º. A presente Comissão Mista (CM) tem por finalidade deliberar sobre a venda ou leilão das máquinas e equipamentos dados em garantia na Recuperação Judicial, constantes no Anexo 8.1.1 do Plano, observando a legislação aplicável, especialmente a Lei 11.101/2005.

Art. 2º. A CM atua com autonomia técnica, devendo zelar pela boa-fé, transparência e legalidade das decisões, sem violar confidencialidade de informações sensíveis.

##### **Título II – Composição e Substituição**

Art. 3º. A CM é composta por até três representantes, conforme descrito no Plano ou no Termo de Criação:

- I. 1 (um) representante titular e 1 (um) representante suplente dos credores trabalhistas que foram desligados das Recuperandas até dezembro/2024 e não tenha
- II. exercido cargo de diretoria, por cidade de origem dos referidos bens e equipamentos descritos no Anexo 8.1.1.

I.1. O representante titular será o que possuir o maior crédito dentre os Credores Trabalhistas, por cidade de origem dos referidos bens e equipamentos descritos no Anexo 8.1.1, e o representante suplente será o que possuir o segundo maior crédito dentre os Credores Trabalhistas, que foram desligados das Recuperandas até dezembro/2024 e não tenha exercido cargo de diretoria, por cidade de origem dos referidos bens e equipamentos descritos no Anexo 8.1.1. Em qualquer hipótese, o representante dos Credores Trabalhistas não poderá ter nenhuma relação de trabalho ou de emprego com as Recuperandas.

I.2. Havendo recusa do(s) Credor(es) Trabalhistas elegíveis a ser representantes, serão nomeados os que possuírem os maiores créditos sucessivamente, dentre os Credores Trabalhistas, por cidade de origem dos

referidos bens e equipamentos descritos no Anexo 8.1.1.

I.3. Os representantes titulares deverão nomear entre eles um representante para participar das discussões e decisões a serem tomadas nas reuniões da CM.

- III. 1 (um) representante do Ministério do Trabalho e Emprego - MTE (titular) e eventual suplente, a ser indicado pela autoridade competente.
- IV. 1 (um) representante titular das Recuperandas e 1 (um) representante suplente, a ser escolhido pelas Recuperandas, a seu exclusivo critério.

Art. 4º. Em caso de afastamento de quaisquer dos representantes, por qualquer motivo, eventual substituição temporária deverá ocorrer mediante comunicação formal à administração judicial, indicada pelo grupo interessado, respeitando-se os critérios indicados no art. 3º acima.

#### Título III – Competências

Art. 5º. Compete à CM:

- I. Deliberar sobre a viabilidade, conveniência e forma de venda/leilão de ativos dados em garantia;
- II. Avaliar propostas e parâmetros de preço, condições de pagamento e garantias exigidas;
- III. Apreçar impactos aos empregados, à continuidade da atividade empresarial e à preservação de empregos;
- IV. Requerer informações técnicas, contábeis e jurídicas necessários à tomada de decisão; e
- V. Elaborar e apresentar parecer e esclarecimentos aos administradores judiciais, ao Juízo da recuperação judicial e demais credores da Classe 1.

#### Título IV – Quórum e Decisões

Art. 6º. As reuniões da CM instalar-se-ão:

I - em primeira convocação, com a presença mínima de 2/3 (dois terços) dos membros efetivos, sendo obrigatória a participação do representante dos Credores Trabalhistas e do representante das Recuperandas; e

II – em segunda convocação, realizada imediatamente após a primeira, com



qualquer número de membros presentes, independentemente da presença dos representantes referidos no inciso anterior.

Art. 7º. As deliberações da CM observarão os seguintes quóruns:

I – em primeira convocação, as matérias serão aprovadas mediante voto favorável de, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos membros presentes; e

II – em segunda convocação, as matérias serão decididas por maioria simples dos membros presentes, prevalecendo, em caso de empate, o voto de desempate do representante do MTE.

III – em caso de empate:

a) se o representante do MTE estiver presente, seu voto prevalecerá como voto de qualidade;

b) se o representante do MTE não estiver presente, o empate será resolvido pelo representante dos Credores Trabalhistas.

Art. 8º. Quando houver conflito de interesses de qualquer membro, este poderá declarar impedimento, fazendo-se substituir pelo respectivo suplente.

#### Título V – Funcionamento

Art. 9º. As reuniões da CM poderão ocorrer presencialmente ou por videoconferência, conforme necessidade, com aviso mínimo de 48 (quarenta e oito) horas, devendo indicar expressamente a realização de primeira e segunda convocação, inclusive com horários sucessivos.

Art. 10º. As reuniões da CM serão convocadas pelas Recuperandas ou por, no mínimo, 1/3 de seus membros, mediante aviso escrito enviado aos demais membros. O aviso deverá indicar:

I – data, hora e local (físico ou virtual) da primeira convocação;

II – data, hora e local da segunda convocação, a ocorrer imediatamente após a primeira;

III – a ordem do dia; e

IV – documentos pertinentes.

Art. 11º. As atas deverão ser redigidas em até 3 (três) dias úteis após cada reunião, aprovadas na sessão subsequente e disponibilizadas aos membros.

#### Título VI – Confidencialidade e Conflito de Interesses

Art. 12º. Os membros deverão manter confidencialidade sobre informações

sensíveis, recebidas no âmbito da CM, mesmo após a extinção do mandato.

Art. 13º. Qualquer informação relevante e confidencial que venha a impactar o interesse de terceiros deverá ser tratada conforme normas de confidencialidade aplicáveis à recuperação judicial.

#### Título VII – Remuneração

Art. 14º. Os membros atuam em regime não remunerado.

#### Título VIII – Disposições Finais

Art. 15º. Este Regimento poderá ser alterado por decisão unânime dos membros da CM, desde que haja prévia comunicação aos interessados e, se necessário, aprovação judicial.

Art. 16º. Casos omissos neste Regimento serão resolvidos pela maioria dos membros, observando a legislação vigente e o Termo de Criação.

## **ANEXO 6.2**

### **REGULAMENTO FII**

#### **REGULAMENTO DO [--] FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA CNPJ/MF Nº [--]**

#### **CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES INICIAIS**

**Artigo 1º - Constituição.** O [--] FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA é um fundo de investimento imobiliário, com cotas emitidas em 3 (três) classes, nos termos dos Anexos I, II e III deste Regulamento (“Classes”), constituídas sob a forma de condomínio especial fechado e consistentes em comunhões de recursos destinadas à realização de investimentos de acordo com suas respectivas políticas de investimentos (“Fundo”).

**Parágrafo 1º** - O Fundo e as Classes reger-se-ão por este Regulamento, pela Resolução CVM 175, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. De forma complementar, **(i)** a Classe I será regida pelo Anexo I; **(ii)** a Classe II será regida pelo Anexo II; e **(iii)** a Classe III será regida pelo Anexo III.

**Parágrafo 2º** - O Fundo foi constituído no âmbito do processo da Recuperação Judicial do Grupo Coteminas, em consonância com o Plano de Recuperação Judicial, de modo que as disposições deste Regulamento deverão ser interpretadas em conjunto com as disposições previstas no Plano de Recuperação Judicial.

**Parágrafo 3º** - Em caso de divergências entre o Regulamento e o Plano de Recuperação Judicial, caberá ao Administrador convocar uma Assembleia de Cotistas, conforme o caso, com o objetivo de deliberar sobre as alterações necessárias para compatibilizar o Regulamento aos termos do Plano de Recuperação Judicial.

**Artigo 2º - Prazo de Duração.** Considerando que o Fundo foi constituído com o propósito específico de organizar a liquidação de determinados ativos entregues pelo Grupo Coteminas no âmbito da Recuperação Judicial, o Fundo deverá ser encerrado tão logo ocorra a liquidação de todas as suas Classes.

#### **CAPÍTULO II – DEFINIÇÕES**

**Artigo 3º - Definições.** Os termos e expressões listados abaixo, no singular ou no plural, quando iniciados com letra maiúscula no corpo deste Regulamento (incluindo seus Anexos), terão os significados a eles atribuídos neste Artigo 3º:

**Administrador** - significa [--], devidamente qualificada no Artigo 4º da Parte Geral, bem como qualquer instituição que venha a sucedê-la, nos termos deste Regulamento.

**Anexo I** – significa o Anexo I a este Regulamento, que rege o funcionamento da Classe I, de modo complementar ao disciplinado pela Parte Geral.

**Anexo II** – significa o Anexo II a este Regulamento, que rege o funcionamento da Classe II, de modo complementar ao disciplinado pela Parte Geral.

**Anexo III** – significa o Anexo III a este Regulamento, que rege o funcionamento da Classe III, de modo complementar ao disciplinado pela Parte Geral.

**Anexos** – significa o Anexo I, o Anexo II ou o Anexo III, referidos em conjunto ou separadamente, conforme o caso.

**Anexo Normativo III** – significa o Anexo Normativo III à Resolução CVM 175, aplicável aos Fundos de Investimento Imobiliário.

**Apêndices** - partes dos Anexos que disciplinam as características específicas das suas respectivas Subclasses.

**Assembleia de Cotistas** - significa a Assembleia Geral de Cotistas e/ou a Assembleia Especial de Cotistas, respectivamente realizadas nos termos da Parte Geral ou dos Anexos, conforme o caso.

**Assembleia Geral de Cotistas** - significa qualquer assembleia geral de Cotistas do Fundo.

**Assembleia Especial de Cotistas** – significa a assembleia para a qual são convocados somente os cotistas de uma Classe ou de determinada(s) Subclasse(s), conforme o caso.

**Ativos Financeiros** - significam os ativos listados no Parágrafo 1º do Artigo 6º de cada Anexo.

**BACEN** - significa o Banco Central do Brasil.

**Boletim de Subscrição** - significa cada um dos boletins de subscrição por meio do qual os Cotistas subscreverão Cotas.

**CDI** – significa a taxa média dos Certificados de Depósitos Interbancários (extra grupo), pactuadas por um Dia Útil e registradas e liquidadas pelo sistema B3, conforme determinação do Banco Central do Brasil, calculadas pela B3 na forma percentual ao ano, considerando-se para tanto um ano de 252 (duzentos e cinquenta

e dois) Dias Úteis.

**Classe I** - significa a classe de cotas I de emissão do Fundo.

**Classe II** - significa a classe de cotas II de emissão do Fundo.

**Classe III** - significa a classe de cotas III de emissão do Fundo.

**Classe Beneficiária** – tem o significado atribuído no Artigo 18, inciso (i), da Parte Geral.

**Classes** ou **Classes FII** - significa a Classe I, a Classe II ou a Classe III, referidas em conjunto ou separadamente, conforme o caso.

**Código de Processo Civil** – significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;

**Consultor Especializado** – significa [--].

**Nota à minuta:** avaliar pertinência de consultoria especializada para as Classes.

**Cota Classe I** - significa as frações ideais do patrimônio da Classe I, incluindo as Cotas Subclasse A I, as Cotas Subclasse B I e Cotas Subclasse C I.

**Cota Classe II** - significa as frações ideais do patrimônio da Classe II, incluindo as Cotas Subclasse A II, as Cotas Subclasse B II e Cotas Subclasse C II.

**Cota Classe III** - significa as frações ideais do patrimônio da Classe III, incluindo as Cotas Subclasse A III, as Cotas Subclasse B III e Cotas Subclasse C III.

**Cotas** – significa as frações ideais do patrimônio da Classe I, da Classe II ou da Classe III, referidas em conjunto ou separadamente, conforme o caso.

**Cotas Subclasse A**– significa as Cotas Subclasse A I, Cotas Subclasse A II ou Cotas Subclasse A III, referidas em conjunto ou separadamente, conforme o caso.

**Cotas Subclasse A I** - significa as cotas de Subclasse A da Classe I.

**Cotas Subclasse A II** - significa as cotas de Subclasse A da Classe II.

**Cotas Subclasse A III** - significa as cotas de Subclasse A da Classe III.

**Cotas Subclasse B**– significa as Cotas Subclasse B I, Cotas Subclasse B II ou Cotas Subclasse B III, referidas em conjunto ou separadamente, conforme o caso.

**Cotas Subclasse B I** – significa as cotas de Subclasse B da Classe I.

**Cotas Subclasse B II** – significa as cotas de Subclasse B da Classe I.

**Cotas Subclasse B III** – significa as cotas de Subclasse B da Classe III.

**Cotas Subclasse C I** - significa as cotas de Subclasse C da Classe I.

**Cotas Subclasse C II** - significa as cotas de Subclasse C da Classe II.

**Cotas Subclasse C III** - significa as cotas de Subclasse C da Classe III.

**Cotista Classe I** – significa o titular de Cotas Classe I.

**Cotista Classe II** – significa o titular de Cotas Classe II.

**Cotista Classe III** – significa o titular de Cotas Classe III.

**Cotistas** – significa os titulares de Cotas Classe I, Cotas Classe II ou Cotas Classe III, referidos em conjunto ou separadamente, conforme o caso.

**Cotista Devedor** – tem o significado atribuído no Artigo 18, *caput*, da Parte Geral.

**Credor Beneficiário** – tem o significado atribuído no Artigo 18, inciso (i), da Parte Geral.

**Credor Financiador** – tem o significado atribuído na Cláusula 6.2.1.3 do Plano de Recuperação Judicial.

**Credor Garantido** – significa os credores do Grupo Coteminas definidos na Cláusula 1.2.34 do Plano de Recuperação Judicial.

**CVM** - significa a Comissão de Valores Mobiliários.

**Data de Início do Fundo** - significa a data da primeira subscrição de Cotas.

**Dia Útil** - significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado de âmbito nacional ou ainda dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário na cidade em que se localizar a sede do Administrador ou não funcionar o mercado financeiro.

**Distribuições** – tem o significado o significado atribuído no Artigo 17 da Parte Geral.

**Dívida do Cotista Classe I perante as Classes FII** – tem o significado atribuído no Parágrafo 1º do Artigo 15 do Anexo I.

**Dívida do Cotista Classe II perante as Classes FII** – tem o significado atribuído no Parágrafo 1º do Artigo 15 do Anexo II.

**Dívida do Cotista Classe III perante as Classes FII** – tem o significado atribuído no Parágrafo 1º do Artigo 15 do Anexo III.

**Dívida do Cotista Classe I perante o FIDC** – tem o significado atribuído no Parágrafo 2º do Artigo 15 do Anexo I.

**Dívida do Cotista Classe II perante o FIDC** – tem o significado atribuído no Parágrafo 2º do Artigo 15 do Anexo II.

**Dívida do Cotista Classe III perante o FIDC** – tem o significado atribuído no Parágrafo 2º do Artigo 15 do Anexo III.

**Dívida do Cotista perante as Classes FII** – tem o significado atribuído no Artigo 18, inciso (i), da Parte Geral.

**Dívida do Cotista perante o FIDC** - tem o significado atribuído no Artigo 18, inciso (ii), da Parte Geral. **FIDC** - significa o [--] **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA**.

**Fundo** - significa o [--] **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**.

**Gestor** - significa [--], devidamente qualificado no Artigo 6º da Parte Geral Regulamento, bem como qualquer instituição que venha a sucedê-la.

**Grupo Coteminas** – significa o grupo societário sujeito à Recuperação Judicial, composto pelas seguintes sociedades: **(i)** Companhia de Tecidos Norte de Minas – COTEMINAS – Em Recuperação Judicial, sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.677.520/0001-76; **(ii)** Coteminas S.A. – Em Recuperação Judicial, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.663.140/0001-99; **(iii)** Oxford Comércio e Participações S.A. – Em Recuperação Judicial, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.316.597/0001-64; **(iv)** Empresa Nacional de Comércio, Rêdito e Participações S.A. – ENCORPAR – Em Recuperação Judicial, sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.971.614/0001/83; **(v)** Encorpar Empreendimentos Imobiliários Ltda. – Em Recuperação Judicial, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.721.008/0001-40; **(vi)** Companhia Tecidos Santanense – Em Recuperação Judicial, sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.255.567/0001-89; **(vii)** Santanense Empreendimentos Imobiliários Ltda. – Em Recuperação Judicial, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.749.864/0001-03, todas as sociedades acima listadas com principal estabelecimento na Rua Aimorés, nº 981 - 12º Andar - Bairro Funcionários, Belo Horizonte/MG, CEP 30140-071; **(viii)** Ammo Varejo S.A. – Em Recuperação Judicial,

sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.494.776/0001-01, com principal estabelecimento na Avenida Paulista, nº 1.754, 2ª sobreloja, Ala B, Cerqueira César, São Paulo/SP, CEP 01310-920; **(ix)** Fazenda Do Cantagalo Ltda. – Em Recuperação Judicial, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.892.091/0001-82; e **(x)** Springs Global Participações S.A. – Em Recuperação Judicial, sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.718.269/0001-57, ambas as sociedades dos itens **(ix)** e **(x)** com principal estabelecimento na Avenida Lincoln Alves dos Santos, nº 955, Distrito Industrial, Montes Claros/MG, CEP 39.404-005.

**Imóveis Classe I** – significa os seguintes imóveis de titularidade da Classe I, devidamente definidos no âmbito da Recuperação Judicial: imóveis de **(i)** matrícula nº 9.826, 23.964, 26.478, 23.850, 23.849 e 24.228, todos do Ofício do 2º Registro de Imóveis de Montes Claros, Estado de Minas Gerais; **(ii)** matrícula Nº 46.514 do 1º Registro de Imóveis de Campina Grande, Estado da Paraíba; e **(iii)** matrículas nº 6.855, 63.693, 14.306 e 85.471 do Serviço Notarial do 1º Ofício e Registral Imobiliário da Zona Sul do município de João Pessoa, Estado da Paraíba.

**Imóveis Classe II** – significa os seguintes imóveis de titularidade da Classe II, devidamente definidos no âmbito da Recuperação Judicial: os imóveis de **(i)** matrícula nº 8.515 do 1º Tabelionato de Notas e Ofício do Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Macaíba, Estado do Rio Grande do Norte; e **(ii)** matrícula nº 21.462 e 8.753 do Registro de Imóveis da Comarca de Pará de Minas, Estado de Minas Gerais.

**Imóveis Classe III** – significa os seguintes imóveis de titularidade da Classe III, devidamente definidos no âmbito da Recuperação Judicial: imóveis de matrícula nº 59.091, 59.092, 59.093, 59.097, 59.099, 59.100, 62.712, 62.713, 62.714, 21.992 e 43.016, todos do Cartório de Registro de Imóveis de Itaúna, Estado de Minas Gerais.

**Investidor Profissional** - tem o significado atribuído pela Resolução CVM 30.

**IPCA** – significa o Índice de Preços do Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo adotando metodologia de apuração e cálculo semelhante.

**Leilão de UPI** – significa o processo competitivo de alienação das Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse C, a ser realizado nos termos das Cláusulas 4.2 e 5 do Plano de Recuperação Judicial.

**Obrigações de Repasse** – significa o conjunto de obrigações de repasse de recursos, irrevogáveis, irreatáveis e inalteráveis, acordadas entre os Cotistas, nos termos da Cláusula 6.2.3 e seguintes do Plano de Recuperação Judicial e do Acordo de Cotistas, segundo as quais cada Cotista: **(i)** ficará obrigado a repassar o valor que receber na



qualidade de Cotista e seja excedente ao de sua respectiva Remuneração Máxima Subclasse A em favor das demais Classes (ou, conforme o caso, dos Credores Garantidos cujos créditos eram garantidos pelos imóveis de titularidade de Classe cujas Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse C tenham sido adquiridas, no Leilão de UPI, por terceiro que não o referido Credor Garantido), até os limites previstos no Plano de Recuperação Judicial; e **(ii)** ficará obrigado em favor do FIDC (terceiro-credor), a repassar-lhe, nos termos do Plano de Recuperação Judicial, a Parcela FIDC e a Dívida do Cotista perante o FIDC. Os repasses aqui previstos constituem obrigação pessoal do cotista, limitada aos valores por ele recebidos a título de Distribuição, não caracterizando transferência patrimonial entre Classes.

**Opção A – Garantia Real** – significa a opção de pagamento escolhida pelos Credores Garantidos nos termos da Cláusula 9.2 e seguintes do Plano de Recuperação Judicial.

**Opção de Compra** – significa a opção de compra outorgada aos demais Cotistas e às sociedades do Grupo Coteminas, nos termos da Cláusula 6.5 do Plano de Recuperação Judicial.

**Opção de Venda** – significa a opção de venda outorgada aos Cotistas, nos termos da Cláusula 6.5 do Plano de Recuperação Judicial.

**Opções** – significa a Opção de Compra e a Opção de Venda, quando referidas em conjunto ou separadamente, conforme o caso.

**Parcela FIDC** – tem o significado atribuído no Artigo 17, inciso (iii), da Parte Geral. **Parcela FIDC I** - tem o significado atribuído no Artigo 15, inciso (iii), do Anexo I.

**Parcela FIDC II** - tem o significado atribuído no Artigo 15, inciso (iii), do Anexo II.

**Parcela FIDC III** - tem o significado atribuído no Artigo 15, inciso (iii), do Anexo III.

**Parcela Financiadores** – tem o significado atribuído no Artigo 17, inciso (ii), da Parte Geral.

**Parcela Financiadores I** – tem o significado atribuído no Artigo 15, inciso (ii), do Anexo I;

**Parcela Financiadores II** – tem o significado atribuído no Artigo 15, inciso (ii), do Anexo II;

**Parcela Financiadores III** – tem o significado atribuído no Artigo 15, inciso (ii), do Anexo III;

**Parcela Garantidos** – tem o significado atribuído no Artigo 17, inciso (i), da Parte Geral.

**Parcela Garantidos I** - tem o significado atribuído no Artigo 15, inciso (i), do Anexo I;

**Parcela Garantidos II** - tem o significado atribuído no Artigo 15, inciso (i), do Anexo II;

**Parcela Garantidos III** - tem o significado atribuído no Artigo 15, inciso (i), do Anexo III;

**Parte Geral** – significa a parte geral do Regulamento, que rege o Fundo e prevê regras aplicáveis a todas as Classes.

**Patrimônio Líquido** - significa o Patrimônio Líquido de cada Classe, constituído pela diferença entre **(i)** a soma do disponível e do valor dos ativos de sua carteira; e **(ii)** as exigibilidades que caibam àquela Classe.

**Plano I** - tem o significado atribuído no Artigo 24(ii)(a) do Anexo I.

**Plano II** - tem o significado atribuído no Artigo 24(ii)(a) do Anexo II.

**Plano III** - tem o significado atribuído no Artigo 24(ii)(a) do Anexo III.

**Plano de Recuperação Judicial** – significa o Plano de Recuperação Judicial apresentado pelas sociedades integrantes do Grupo Coteminas, nos autos do processo de recuperação judicial autuado sob nº 5110566-79.2024.8.13.0024, em curso perante o Juízo da 2ª Vara Empresarial da Comarca de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, em cumprimento ao disposto no artigo 53 da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.

**Política de Investimentos** - significa a política de investimentos adotada por cada Classe, nos termos de seus respectivos Anexos.

**Prazo de Duração** – tem o significado atribuído **(i)** no Artigo 2º deste Regulamento, quando fizer referência ao Prazo de Duração do Fundo; ou **(ii)** no Artigo 3º de cada Anexo, quando fizer referência ao Prazo de Duração das respectivas Classes.

**Prestadores de Serviços Essenciais** - significa o Administrador e o Gestor.

**Recuperação Judicial** – significa o processo de recuperação judicial autuado sob nº 5110566-79.2024.8.13.0024, em curso perante o Juízo da 2ª Vara Empresarial da Comarca de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.

**Regulamento** – significa o presente regulamento, composto **(i)** pela Parte Geral, **(ii)** pelos Anexos; e **(iii)** pelos Apêndices.

**Remuneração Máxima Subclasse A** – significa a remuneração máxima a ser recebida por cada titular de Cotas Subclasse A, conforme o caso;

**Remuneração Máxima Subclasse A I** – significa a remuneração máxima a ser recebida por cada titular de Cotas Subclasse A I, no valor de até R\$ 650.645.615,00 (seiscentos e cinquenta milhões, seiscentos e quarenta e cinco mil, seiscentos e quinze reais), corrigido pelo IPCA desde a data de aquisição das cotas pelo Cotista Subclasse A I no Leilão de UPI até a data do pagamento da sua remuneração;

**Remuneração Máxima Subclasse A II** – significa a remuneração máxima a ser recebida por cada titular de Cotas Subclasse A II, no valor de até R\$ 209.711.564,03 (duzentos e nove milhões, setecentos e onze mil, quinhentos e sessenta e quatro reais e três centavos), corrigido pelo IPCA desde a data de aquisição das cotas pelo Cotista Subclasse A II no Leilão de UPI até a data do pagamento da sua remuneração;

**Remuneração Máxima Subclasse A III** – significa a remuneração máxima a ser recebida por cada titular de Cotas Subclasse A III, no valor de até R\$ 88.000.000,00 (oitenta e oito milhões de reais), corrigido pelo IPCA corrigido pela variação pelo IPCA desde a data de aquisição das cotas pelo Cotista Subclasse A III no Leilão de UPI até a data do pagamento da sua remuneração.

**Remuneração Máxima Subclasse B** – significa a remuneração máxima a ser recebida por cada titular de Cotas Subclasse B, conforme o caso;

**Remuneração Máxima Subclasse B I** – tem o significado atribuído no Artigo 15, inciso (i)(c), do Anexo I;

**Remuneração Máxima Subclasse B II** - tem o significado atribuído no Artigo 15, inciso (i) (c), do Anexo II;

**Remuneração Máxima Subclasse B III** - tem o significado atribuído no Artigo 15, inciso (i) (c), do Anexo III;

**Resolução CVM 30** – significa a Resolução nº 30, editada pela CVM em 11 de maio de 2021, e suas alterações posteriores, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente.

**Resolução CVM 160** – significa a Resolução nº 160, editada pela CVM em 13 de julho de 2022, e suas alterações posteriores.

**Resolução CVM 175** – significa a Resolução CVM nº 175, editada pela CVM em 23 de dezembro de 2022, e suas alterações posteriores.

**Subclasse** - significa as subclasses das Classes, disciplinadas nos apêndices dos seus respectivos Anexos.

**Taxa de Administração** – significa a remuneração devida ao Administrador, descrita

no Artigo 7º, inciso (i), dos Anexos.

**Taxa de Gestão** – significa a remuneração devida ao Gestor, descrita no Artigo 7º, inciso (ii), dos Anexos.

**Termo de Adesão** – significa documento por meio do qual cada Cotista adere ao presente Regulamento e que deve ser firmado quando de seu ingresso em sua respectiva Classe.

### **CAPÍTULO III – PRESTADOR[ES] DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**

**Artigo 4º - Administração.** O Fundo é administrado pela [--], [qualificações].

**Artigo 5º - Obrigações do Administrador.** O Administrador, observadas as limitações estabelecidas no Regulamento, na legislação e na regulamentação aplicáveis, tem poderes para praticar os atos necessários à administração do Fundo e das Classes.

**[Parágrafo 1º / Parágrafo Único]** - Sem prejuízo das demais atribuições previstas neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, compete ao Administrador:

- (i) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (a) o registro de Cotistas;
  - (b) o livro de atas de Assembleias de Cotistas;
  - (c) o livro ou a lista de presença de Cotistas;
  - (d) os pareceres do Auditor Independente;
  - (e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio das Classes;
  - (f) a documentação relativa aos imóveis investidos pelas Classes e às operações das Classes; e
  - (g) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III, quando for o caso;
- (ii) solicitar a admissão de Cotas à negociação em mercado organizado;
- (iii) pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;

- (iv) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo e das Classes exigidas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor;
- (v) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e das Classes;
- (vi) manter o serviço de atendimento aos Cotistas, nos termos do Artigo 29;
- (vii) observar as disposições do Regulamento;
- (viii) cumprir as deliberações das Assembleias de Cotistas;
- (ix) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto das Classes, ressalvada a competência do Gestor quanto às decisões de investimento e desinvestimento dos ativos integrantes da carteira das Classes;
- (x) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio das Classes;
- (xi) abrir e movimentar contas bancárias;
- (xii) representar o Fundo e as Classes ativa e passivamente, judicial e extrajudicialmente;
- (xiii) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;
- (xiv) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
  - (a) não integram o ativo do Administrador;
  - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
  - (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

- (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pelas Classes titulares de tais bens imóveis e direitos ou por seus Cotistas;
- (xv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos às Classes;
- (xvi) custear as despesas de propaganda das Classes, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pela Classe;
- (xvii) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo das Classes; e
- (xviii) responder pessoalmente pela evicção de direito, no caso de alienação dos imóveis pelas Classes.

**Parágrafo 2º. [Caso o administrador seja o único prestador de serviços essenciais do FII, nos termos do art. 5º do Anexo Normativo III<sup>1</sup>] O Administrador será também responsável, nos termos do art. 5º do Anexo Normativo III, pela gestão da carteira das Classes, cabendo ao Administrador todas as decisões relativas a investimentos e desinvestimentos, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome das Classes, dos imóveis que comporão o patrimônio de cada Classe, de acordo com a política de investimento prevista nos Anexos, observadas as deliberações da Assembleia Especial de Cotistas.**

**Artigo 6º - Gestão. [Caso seja também contratado um gestor, e o administrador não seja o único prestador de serviços essenciais do FII] Os serviços de gestão da carteira das Classes serão prestados pela [--], [qualificações].**

**Parágrafo Único** - São obrigações e competências da Gestora, dentre outras previstas neste Regulamento, na legislação e regulamentação aplicável:

- (i) informar o Administrador, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em

<sup>1</sup> Art. 5º Caso a política de investimentos não permita a aplicação de parcela superior a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido em valores mobiliários, o fundo e suas classes de cotas podem ser constituídos por deliberação exclusiva do administrador, hipótese na qual o administrador é o único prestador de serviços essenciais, englobando tanto a administração fiduciária quanto a gestão da carteira.

prestador de serviço pelo Gestor;

- (ii) diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações das Classes;
- (iii) manter a carteira das Classes enquadradas aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;
- (iv) observar as disposições constantes do Regulamento;
- (v) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas; e
- (vi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor.

**Artigo 7º - Vedações.** É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, direta ou indiretamente, praticar os seguintes atos em nome do Fundo ou das Classes:

- (i) receber depósito em conta corrente;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM nº 175/22 e por este Regulamento, adiantar rendas futuras aos Cotistas ou abrir créditos sob qualquer modalidade;
- (iii) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização das Cotas subscritas a prazo;
- (iv) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (v) utilizar os recursos das Classes para o pagamento de seguro contra perdas financeiras dos Cotistas;
- (vi) praticar qualquer ato de liberalidade;
- (vii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, exceto para garantir obrigações assumidas pelas Classes ou por seus cotistas;
- (viii) aplicar no exterior recursos captados no País; e
- (ix) aplicar recursos na aquisição de Cotas da própria Classe.

**Parágrafo 1º** - Adicionalmente ao previsto no item acima, é vedado ao Gestor, utilizando recursos das Classes:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas, nos

termos do art. 31 do Anexo Normativo III, realizar operações das Classes quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: (a) uma Classe e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, se houver; (b) uma Classe e cotistas de tal Classe que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio líquido da classe em questão; (c) a Classe e o representante de cotistas, se houver; e (d) a Classe e o empreendedor;

- (iii) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio das Classes, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe em questão por força de deliberação da respectiva Assembleia Especial de Cotistas ou se seu respectivo Anexo contiver previsão permitindo ao Gestor que assim o faça, nos termos do art. 32, § 3º, do Anexo Normativo III;
- (iv) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III;
- (v) 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
- (vi) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe.

**Parágrafo 2º** - A vedação prevista no item (iii) não impede a aquisição, pela Classe, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe em questão.

**Parágrafo 3º** - A Classe poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

**Parágrafo 4º** - É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais receber qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique a sua independência no exercício de suas funções.

**Parágrafo 5º** - A vedação mencionada no inciso (vii) do *caput* não se aplica às Classes cujos Anexos contenham permissão ao Gestor nos termos do art. 32, § 3º, do Anexo Normativo III.

**Artigo 8º - Conflitos de Interesse.** Os atos que caracterizem conflito de interesses



entre a Classe e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, se houver, devem ser informados pelo Administrador ao cotista com apresentação de alternativas e dependem de deliberação, aprovação prévia, específica e informada de 100% (cem por cento) dos cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas.

**Parágrafo 1º** - As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelas Classes, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor ou consultor especializado, se houver, ou de pessoas a elas ligadas;
- (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte o Administrador, Gestor ou consultor especializado, se houver, ou pessoas a elas ligadas;
- (iii) a aquisição, pelas Classes, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado, se houver, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv) a contratação, pelas Classes, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor para prestação dos serviços referidos no art. 27 do Anexo Normativo III, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de classe de cotas; e
- (v) a aquisição, pelas Classes, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor ou consultor especializado, se houver, ou pessoas a elas ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 41 do Anexo Normativo III.

**Parágrafo 2º** - Consideram-se pessoas ligadas:

- (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, Gestor ou consultor especializado, se houver, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, Gestor ou consultor especializado, se houver, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, Gestor ou consultor especializado, se houver, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos (i) e (ii), acima.

**Parágrafo 3º** - Não configura situação de conflito a aquisição, pelas Classes, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, ao Gestor ou ao consultor especializado, se houver.

**Artigo 9º Renúncia, Destituição e Descredenciamento dos Prestadores de Serviços Essenciais** – Os Prestadores de Serviços Essenciais devem ser substituídos nas hipóteses de:

- (i) descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, por decisão da CVM;
- (ii) renúncia; e
- (iii) destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas.

**Parágrafo 1º** - O pedido de declaração judicial de insolvência de uma Classe impede o Administrador de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não impede a sua destituição mediante deliberação da Assembleia de Cotistas.

**Parágrafo 2º** – Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, fica o Administrador obrigado a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da assembleia a (i) Cotistas que detenham cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) das cotas subscritas do Fundo, ou (ii) qualquer Cotista, caso não ocorra convocação nos termos do item (i) deste parágrafo.

**Parágrafo 3º** - É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia prevista no Parágrafo 2º acima, caso o Administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

**Parágrafo 4º** - No caso de renúncia de Prestador de Serviços Essenciais, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, observado que:

- (i) o Gestor deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição; e
- (ii) o Administrador fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da Assembleia de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

**Parágrafo 5º** - A renúncia individual e isolada somente do Administrador ou do Gestor

não acarretará a destituição do outro, devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o Administrador até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

**Parágrafo 6º** - Aplica-se o disposto no inciso (ii) do Parágrafo 4º acima, mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia de Cotistas, nestes casos, eleger novo Administrador para processar a liquidação.

**Parágrafo 7º** - Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo Administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

**Parágrafo 8º** - Na hipótese referida no inciso (ii) do Parágrafo 4º, bem como na sujeição do Administrador ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.

**Parágrafo 9º** – A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio das Classe não constitui transferência de propriedade.

**Parágrafo 10** - Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio das Classes.

**Parágrafo 11** - No caso de descredenciamento, a CVM deve nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de Assembleia Geral de Cotistas de que trata o Parágrafo 2º acima.

**Parágrafo 12-** O Administrador ou Gestor deverá permanecer no exercício de suas funções até a efetiva substituição, inclusive para garantir a continuidade operacional do Fundo e das Classes. Todas as decisões relativas à substituição de Prestadores de Serviços Essenciais deverão ser registradas em ata e comunicadas à CVM, nos termos da regulamentação vigente.

**Artigo 10 – Responsabilidade do prestador de serviço.** Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo ou de suas Classes serão responsáveis pelo cumprimento dos deveres a eles impostos pelas normas legais, regulamentares ou contratuais aplicáveis. Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo ou das Classes respondem perante a CVM,

nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, a este Regulamento ou à regulamentação vigente.

**Parágrafo 1º** – Não haverá solidariedade entre os prestadores de serviço do Fundo ou de suas Classes, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, salvo se disposto diversamente no contrato celebrado entre o Administrador ou o Gestor, na qualidade de contratante, e o prestador de serviços contratado em benefício do Fundo ou das Classes.

**Parágrafo 2º** – Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsáveis, judicial ou administrativamente, por prejuízos causados aos Cotistas em decorrência dos investimentos das Classes, salvo se, na esfera de suas competências:

- (i) tais investimentos tiverem sido realizados em desacordo com a política de investimento de cada Classe, com este Regulamento ou com as normas legais, regulamentares ou contratuais aplicáveis; ou
- (ii) tais prejuízos decorrerem de atos dolosos ou de má-fé cometidos pelo Prestador de Serviços Essenciais.

**Parágrafo 3º** - Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo ou de suas Classes deverão observar, além das disposições deste Regulamento, as normas de conduta e obrigações previstas nos arts. 104 a 106 da Parte Geral da Resolução CVM 175, incluindo, mas não se limitando a: (i) atuar com diligência, lealdade e transparência, sempre em defesa dos interesses do Fundo, das Classes e dos Cotistas; (ii) zelar pela segregação patrimonial entre o Fundo, suas Classes e os próprios prestadores de serviços, conforme previsto na regulamentação; (iii) cumprir integralmente as obrigações legais, regulamentares e contratuais aplicáveis, respondendo por seus próprios atos e omissões, inclusive perante a Comissão de Valores Mobiliários (CVM); (iv) transferir à Classe qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de prestador de serviço; (v) comunicar imediatamente ao Administrador e à CVM qualquer fato relevante ou situação que possa afetar o regular funcionamento do Fundo ou de suas Classes; (vi) observar os deveres de diligência, lealdade e transparência previstos na regulamentação vigente, inclusive quanto à prestação de informações aos Cotistas e à CVM.

#### **CAPÍTULO IV – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**Artigo 11 - Competência da Assembleia Geral de Cotistas.** É da competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- (i) as demonstrações contábeis do Fundo, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo

relatório do auditor independente;

- (ii) substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais, bem como sobre a escolha de seus substitutos;
- (iii) alteração da Parte Geral, ressalvado o disposto no Artigo 12 deste Regulamento;
- (iv) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses com o Fundo, nos termos do § 1º do art. 27 do Anexo Normativo III;
- (v) alteração do quórum de instalação da Assembleia Geral de Cotistas ou do quórum de deliberação referente a matérias de sua competência;
- (vi) instalação, composição, organização e funcionamento de eventuais comitês e conselhos do Fundo; e
- (vii) inclusão de encargos não previstos no Artigo 23 da Parte Geral.

**Artigo 12** – O Regulamento do Fundo, inclusive os Anexos e Apêndices, poderá ser alterado independentemente de realização de Assembleia de Cotistas sempre que tal alteração:

- (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços do Fundo ou das Classes, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou
- (iii) envolver redução da taxa devida a prestador de serviço.

**Parágrafo 1º** - As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) do *caput* devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

**Parágrafo 2º** - A alteração referida no inciso (iii) deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

**Parágrafo 3º** - Os Cotistas desde já dispensam a necessidade de Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas para a compra dos imóveis de uma das Classes pelo Cotista da mesma Classe, observados os termos e condições do Acordo

de Cotistas, e desde que o preço praticado seja, no mínimo, equivalente ao valor de ~~mercado~~ avaliação de venda forçada do imóvel, conforme laudo de avaliação de ativos a ser elaborado na data da compra.

**Artigo 13 - Convocação.** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas será (i) encaminhada a cada cotista por meio de carta com aviso de recebimento ou correio eletrônico, e (ii) disponibilizada nas páginas do Administrador e do Gestor na rede mundial de computadores.

**Parágrafo 1º** - A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ocorrer com, no mínimo:

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

**Parágrafo 2º** - Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas, se houver, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

**Parágrafo 3º** - O pedido de que trata o Parágrafo 2º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

**Parágrafo 4º** - O percentual de que trata o Parágrafo 2º deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 5º** - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá informar a data, hora e local de sua realização, além de enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas.

**Parágrafo 6º** - Quando for admitida a participação do Cotista por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a Assembleia Geral de Cotistas será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

**Parágrafo 7º** - As informações requeridas na convocação, conforme dispostas no Parágrafo 6º acima, podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos

endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível a todos os Cotistas.

**Parágrafo 8º** - A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Custodiante, se houver, ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo ou da comunhão de cotistas. O pedido de convocação da Assembleia Geral por solicitação dos Cotistas, do Gestor ou do Custodiante deve:

- (i) ser dirigido ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário; e
- (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Cotistas.

**Parágrafo 9º** - O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 10** - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

**Artigo 14 – Informações para a Assembleia Geral de Cotistas.** O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias de Cotistas:

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

**Parágrafo 1º** - Nas Assembleias de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o *caput* incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 36, inciso III, do Anexo Normativo III, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV, do Anexo Normativo III devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia.

**Parágrafo 2º** - Sempre que a Assembleia de Cotistas for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o *caput* incluem:

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III; e
- (ii) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM 175.

**Artigo 15 - Quórum de Instalação, Quórum de Deliberação e Divulgação das Decisões da Assembleia Geral de Cotistas.** Ressalvado o disposto no Parágrafo 2º, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas são tomadas por maioria de votos das Cotas subscritas presentes, cabendo a cada cota subscrita 1 (um) voto, independentemente da Subclasse à qual ela se vincule.

**Parágrafo 1º** - A Assembleia Geral de Cotistas será instalada **(i)** em primeira convocação, com a presença de cotistas titulares de Cotas Subclasse A de pelo menos 2 (duas) das Classes; e **(ii)** em segunda convocação, com a presença de qualquer número de cotistas **titulares de Cotas Subclasse A**.

**Parágrafo 2º** - As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos incisos (ii) e (iv) do Artigo 11 dependem da aprovação cumulativa **(i)** da maioria de votos dos titulares de Cotas Subclasse A; e **(ii)** da maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

**Parágrafo 3º** - As deliberações relativas à matéria prevista nos incisos (iii), (v) e (vi) do Artigo 11 desta Parte Geral dependem da aprovação da totalidade das Cotas titulares de Cotas Subclasse A emitidas pelo Fundo.

**Parágrafo 4º** - Os percentuais referidos nos incisos do Parágrafo 2º acima devem ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**Parágrafo 5º** - Os votos e os quóruns de deliberação devem ser computados de acordo com a participação financeira de cada Cotista no Fundo.

**Parágrafo 6º** - A critério do Administrador, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas por meio de consulta formal, sem necessidade de



reunião de Cotistas.

**Parágrafo 7º** - O processo de consulta será realizado por meio de comunicação eletrônica, dirigida pelo Administrador a cada Cotista, com prazo de 10 (dez) dias corridos de antecedência, com todas as informações necessárias ao exercício de direito de voto, nos termos deste Regulamento e da Resolução CVM 175.

**Parágrafo 8º** - As deliberações tomadas em consulta formal deverão observar os quóruns previstos neste Regulamento para as Assembleias Gerais de Cotistas. Os Cotistas deverão responder à consulta formal no prazo de até 10 (dez) dias corridos contados de seu envio.

**Parágrafo 9º** - O resumo das decisões da Assembleia Geral de Cotistas deve ser disponibilizado aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta dias) de sua realização.

**Parágrafo 10º** - A liquidação das Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse C de uma Classe em ativos, bens ou direitos poderá ser realizada a qualquer tempo e dependerá exclusivamente da aprovação unânime dos Cotistas da Subclasse A e Subclasse C da respectiva Classe.

## **CAPÍTULO V – NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DAS CLASSES**

**Artigo 16 – Negociação de Cotas.** As Cotas de determinada Classe poderão ser alienadas a terceiro, desde que, cumulativamente, o terceiro: **(i)** preencha os requisitos de Investidor Profissional; e **(ii)** adira expressa e integralmente aos termos e condições do Acordo de Cotistas (conforme definido no Plano de Recuperação Judicial) e deste Regulamento por meio da assinatura e entrega ao Administrador **(a)** dos documentos necessários para o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis e efetivo registro como Cotista; e **(b)** de termo de ciência a respeito das obrigações da Classe e dos Cotistas decorrentes do Plano de Recuperação Judicial, inclusive das regras e condições do Acordo de Cotistas (conforme definido no Plano de Recuperação Judicial); e **(c)** caso as Cotas sejam alienadas posteriormente ao Leilão de UPI, da assunção da posição contratual do cotista alienante nas Opções.

**Parágrafo 1º** – A transferência da titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pelo Administrador, do atendimento às formalidades descritas no *caput* deste Artigo 16.

**Parágrafo 2º** - O procedimento previsto neste Capítulo V será igualmente aplicável às negociações de Cotas em decorrência **(i)** do Leilão de UPI; e **(ii)** do exercício da Opção de Compra e da Opção de Venda, quando verificado o implemento das condições de que tratam as Cláusulas 6.5.1 e 6.5.2 do Plano de Recuperação Judicial.

## **CAPÍTULO VI – POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO E OBRIGAÇÕES DE REPASSE**

**Artigo 17 - Distribuições.** Em observância ao disposto nas Cláusulas [6.2.3 e 6.4] do Plano de Recuperação Judicial, quaisquer distribuições efetuadas pelas Classes aos seus respectivos Cotistas a qualquer título, incluindo lucros, proventos, amortizações ou resgates das Classes (“Distribuições”) observarão os termos do Plano de Recuperação Judicial, e ocorrerão conforme as seguintes regras:

- (i) 95% (noventa e cinco por cento) do valor de cada Distribuição serão pagos da seguinte forma (“Parcela Garantidos”):
  - (a) prioritariamente, os recursos serão destinados aos titulares de Cotas Subclasse A da respectiva Classe, até que o montante agregado das Distribuições realizadas pela Classe aos titulares de Cotas Subclasse A seja equivalente à Remuneração Máxima Subclasse A da Classe;
  - (b) após o pagamento da Remuneração Máxima Subclasse A da Classe, eventual saldo será destinado aos titulares de Cotas Subclasse C da Classe até o limite da Dívida do Cotista perante as Classe FII, os quais serão responsáveis por transferir a integralidade do valor recebido nos termos desta alínea (b) ao pagamento da Dívida do Cotista perante as Classes FII da Classe, nos termos da Obrigação de Repasse;
  - (c) após o pagamento da Remuneração Máxima Subclasse A da Classe e do valor de que trata a alínea (b) acima, o eventual saldo será destinado aos titulares de Cotas Subclasse B da respectiva Classe, até que o montante agregado das Distribuições realizadas pela Classe aos titulares de Cotas Subclasse B seja equivalente à Remuneração Máxima Subclasse B;
  - (d) após o pagamento da Remuneração Máxima Subclasse A da Classe e dos valores de que tratam as alíneas (b) e (c) acima, o eventual saldo será destinado aos titulares de Cotas Subclasse C da respectiva Classe, os quais serão responsáveis por transferir a integralidade do valor recebido nos termos desta alínea (d) ao pagamento da Dívida do Cotista perante o FIDC, nos termos da Obrigação de Repasse; e
- (ii) 4% (quatro por cento) do valor de cada Distribuição (“Parcela Financiadores”) serão pagos aos titulares de Cotas Subclasse B da respectiva Classe, até que o montante agregado das Distribuições já realizadas pela Classe aos titulares de Cotas Subclasse B seja equivalente à Remuneração Máxima Subclasse B;

- (iii) 1% (um por cento) do valor de cada Distribuição (“Parcela FIDC”) será pago aos titulares de Cotas Subclasse C, para que sejam integralmente transferidos ao FIDC, nos termos do Plano de Recuperação Judicial, do Acordo de Cotistas e das Obrigações de Repasse; e
- (iv) caso o montante referente à Parcela Financiadores tenha sido suficiente para o pagamento integral da Remuneração Máxima Subclasse B, eventual saldo remanescente será pago aos titulares de Cotas Subclasse C, para que sejam integralmente transferidos ao FIDC, nos termos do Plano de Recuperação Judicial, do Acordo de Cotistas e das Obrigações de Repasse.

**Parágrafo Único** - Os titulares de Cotas Subclasse C deverão repassar a parcela necessária dos recursos recebidos para, nos termos e nos limites do Acordo de Cotistas e da Obrigação de Repasse, **(i)** o pagamento integral da Dívida do Cotista perante as Classes FII; e **(ii)** o pagamento do valor suficiente para remuneração das cotas seniores de emissão da classe única do FIDC.

**Artigo 18 – Obrigação de Repasse.** Os Cotistas se obrigaram, nos termos da Cláusula 6.2.3 do Plano de Recuperação Judicial e do Acordo de Cotistas, às Obrigações de Repasse, por força das quais deverão transferir, cada um (cada Cotista, quando estiver na condição de devedor de sua respectiva Obrigação de Repasse, “Cotista Devedor”):

- (i) às demais Classes (“Classes Beneficiárias”), eventuais valores recebidos a título de Distribuição que excedam a quantia necessária para o atingimento da Remuneração Máxima Subclasse A das Cotas Subclasse A de emissão da Classe Devedora, até os respectivos limites de tais Remunerações Máximas Subclasse A das Classes Beneficiárias; sendo certo, contudo, que, caso um terceiro que não os Credores Garantidos seja consagrado vencedor no âmbito Leilão de UPI que tiver por objeto Cotas de uma das Classes, o Credor Garantido cujas garantias recaíam sobre os imóveis vinculados a tal Classe (“Credor Beneficiário”) a substituirá como beneficiário desta obrigação (“Dívida do Cotista perante as Classes FII”); e
- (ii) à classe única do FIDC, eventuais valores objeto de Distribuição que excedam a quantia necessária para o atingimento das Remunerações Máximas Subclasse A e das Remunerações Máximas Subclasse B das Classes Beneficiárias (“Dívida do Cotista perante o FIDC”).

**Parágrafo 1º** – Os valores referentes à Dívida do Cotista perante as Classes FII deverão ser pagos às Classes Beneficiárias (ou ao Credor Beneficiário, conforme o caso) de forma proporcional ao montante ainda não performado das Remunerações Máximas Subclasse A das Cotas Subclasse A de emissão das Classes Beneficiárias. Caso um

terceiro que não os Credores Garantidos seja consagrado vencedor no âmbito Leilão de UPI que tiver por objeto Cotas de uma das Classes, o quinhão do montante referente à Dívida do Cotista perante as Classes FII a que fará jus o Credor Beneficiário deverá ser proporcional ao valor faltante para o recebimento da totalidade do montante indicado no Anexo 6.2.3 do Plano de Recuperação Judicial, em observância ao disposto nas Cláusulas 6.4 e 6.2.3 do Plano de Recuperação Judicial.

**Parágrafo 2º** - Eventuais pagamentos efetuados nos termos deste Artigo 18 decorrem das obrigações assumidas por cada Cotista no âmbito do Plano de Recuperação Judicial e do Acordo de Cotistas, sendo certo que os Cotistas de determinada Classe (ou o Credor Beneficiário, conforme o caso) não possuem nenhum direito sobre as Cotas, ativos ou patrimônio das demais Classes, em respeito à total e absoluta segregação patrimonial entre as Classes, nos termos do art. 5º da parte geral da Resolução CVM 175 e do art. 1.368-D, inciso III e § 3º, do Código Civil.

**Parágrafo 3º** - Os Prestadores de Serviços Essenciais deverão tomar todas as medidas que lhes couberem para assegurar que as transferências referidas nos parágrafos anteriores sejam devidamente executadas em estrita conformidade com este Regulamento, com o Acordo de Cotistas e com o Plano de Recuperação Judicial.

**Parágrafo 4º** - Os repasses previstos neste Artigo 18 constituem obrigações pessoais do cotista, limitadas aos valores por ele recebidos a título de Distribuição, não caracterizando transferência patrimonial entre Classes.

**Artigo 19 – Liquidação das Classes.** Sem prejuízo das disposições específicas relacionadas ao resgate de Cotas constantes dos respectivos Anexos das Classes, a liquidação das Classes deverá necessariamente observar a seguinte ordem:

- (i) alienação dos Imóveis e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe;
- (ii) pagamento dos encargos da Classe e do Fundo que caibam à Classe;
- (iii) pagamento da Parcela Garantidos, da Parcela Financiadores e da Parcela FIDC;
- (iv) resgate das Cotas Subclasse A;
- (v) pagamento, ao Cotista Subclasse C, do valor correspondente às Dívidas dos Cotistas perante as Classes FII;
- (vi) resgate das Cotas Subclasse B de emissão das Classes, caso a Parcela Financiadores não tenha sido suficiente para atingir a Remuneração Máxima Subclasse B;

- (vii) pagamento, ao Cotista Subclasse C, do valor correspondente à Dívida dos Cotistas perante o FIDC; e
- (viii) resgate das Cotas Subclasse C de emissão das Classes.

**Parágrafo Primeiro** – Em razão da finalidade que orientou a constituição do Fundo, de gerar recursos líquidos para honrar as obrigações constantes do Plano de Recuperação Judicial, as Cotas Subclasse B não poderão ser resgatadas mediante a entrega de ativos financeiros, bens ou direitos, e deverão ser necessariamente resgatadas em moeda corrente nacional. Por outro lado, as Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse C poderão ser resgatadas em ativos, bens ou direitos detidos pela Classe.

**Parágrafo Segundo**– Na hipótese de resgate da totalidade das Cotas detidas pelos Cotistas Subclasse A e Cotistas Subclasse C em ativos, bens ou direitos detidos pela Classe, a liquidação da Classe observará a seguinte ordem de alocação:

- (i) pagamento dos encargos da Classe e do Fundo que caibam à Classe; e
- (ii) resgate da totalidade das Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse C, cuja totalidade dos ativos, bens ou direitos será destinada ao titular das Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse C, e devendo, em todo caso, ser observadas por tal Cotista as obrigações de pagamento de valores equivalentes aos da Parcela Garantidos, da Parcela Financiadores e da Parcela FIDC, calculados com base na avaliação de venda forçada dos ativos dados em resgate, conforme laudo de avaliação de ativos a ser elaborado na data de tal evento, nos termos do Acordo de Cotistas.

## **CAPÍTULO VII - ENCARGOS DO FUNDO**

**Artigo 20 - Encargos.** Constituem encargos do Fundo, que poderão ser debitados diretamente das Classes, as seguintes despesas:

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre o Fundo;
- (ii) despesas com registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas nas normas legais e regulamentares aplicáveis;
- (iii) despesas com correspondência do interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (iv) honorários e despesas do auditor independente;

- (v) honorários de advogados, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso; e
- (vi) quaisquer despesas inerentes à realização de Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Único** - Qualquer despesa não prevista como encargo do Fundo correrá por conta do Prestador de Serviços Essenciais que a tiver contratado, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

**Artigo 21 – Rateio de despesas e contingências do Fundo.** Serão rateadas entre as Classes, proporcionalmente à expressão do patrimônio líquido de cada Classe, **(i)** as despesas do Fundo e aquelas que sejam comuns às Classes; e **(ii)** as eventuais contingências que recaiam sobre o Fundo, e não sobre o patrimônio de alguma Classe em específico.

**Parágrafo Único** - Os encargos e despesas do Fundo, bem como o rateio entre as Classes, observarão rigorosamente o rol previsto na Resolução CVM 175, Parte Geral, e no Anexo Normativo III, incluindo eventuais atualizações regulatórias. O Administrador deverá divulgar, nos informes periódicos obrigatórios (mensal, trimestral e anual), a discriminação dos encargos e despesas incorridos, bem como os critérios e valores de rateio entre as Classes, garantindo transparência e acesso aos Cotistas, nos termos da regulamentação vigente.

**Artigo 22 - Responsabilidade Limitada dos Cotistas** Os Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário têm sua responsabilidade limitada ao valor das cotas subscritas e integralizadas, não sendo obrigados a aportar quaisquer recursos adicionais ao Fundo, seja para cobertura de obrigações, encargos, despesas, dívidas ou quaisquer outras responsabilidades do Fundo ou de suas Classes, exceto nos casos de inadimplemento de obrigações pessoais assumidas expressamente pelo Cotista, nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável. As obrigações de repasse previstas neste Regulamento constituem obrigações pessoais dos Cotistas, vinculadas exclusivamente aos valores por eles recebidos a título de Distribuição, não caracterizando chamada de capital ou obrigação de aporte adicional ao Fundo.

## **CAPÍTULO VIII - DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

**Artigo 23 - Demonstrações Contábeis.** O Fundo e as Classes terão escrituração contábil própria, devendo as suas contas e as demonstrações contábeis ser segregadas entre si, assim como segregadas das demonstrações contábeis dos Prestadores de Serviços Essenciais.

**Parágrafo Único** - O exercício social do Fundo e das Classes terá duração de 12 (doze)

meses, encerrando-se em [30 de junho ou 31 de dezembro de cada ano]. *[A ser definido em conjunto com o Administrador]*

**Artigo 24 - Auditoria das Demonstrações Contábeis.** As demonstrações contábeis do Fundo e as demonstrações contábeis das suas Classes, elaboradas ao final de cada exercício, de acordo com as normas contábeis aplicáveis, deverão ser auditadas por auditor independente registrado na CVM e divulgadas aos Cotistas, observando rigorosamente os prazos e procedimentos previstos na Resolução CVM 175.

## **CAPÍTULO IX – TRIBUTAÇÃO**

**Artigo 25 – Tributação.** A tributação aplicável ao Fundo e aos Cotistas seguirá a legislação federal vigente, inclusive normas da RFB e CVM, podendo ser atualizada mediante divulgação de fato relevante quando houver alterações materiais.

## **CAPÍTULO X – PUBLICIDADE E INFORMAÇÕES**

**Artigo 26 - Divulgação de Fatos Relevantes.** O Administrador é obrigado a divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou das Classes, ou aos ativos integrantes das carteiras das Classes, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

**Artigo 26 - Prestação de Informações Periódicas.** O Administrador deve divulgar as seguintes informações periódicas:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM 175;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM 175;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
  - (a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e
  - (b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175;
- (vi) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas de

cada Classe, se eleitos;

- (vii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata das Assembleias de Cotistas ordinárias; e
- (viii) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas nas Assembleias de Cotistas ordinárias.

**Parágrafo Único** - O Administrador deve reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

**Artigo 27 - Prestação de Informações Eventuais.** O Administrador deve divulgar as seguintes informações eventuais:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia de Cotistas extraordinária;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelas Classes, nos termos do § 3º do art. 40 do Anexo Normativo III, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H da Resolução CVM 175 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia de Cotistas extraordinária; e
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do art. 36 deste Anexo Normativo III.

**Parágrafo Único** - Nos casos de Classes não listadas em mercado organizado de valores mobiliários e que sejam, cumulativamente, exclusivas, dedicadas exclusivamente a investidores profissionais, ou em que a totalidade dos cotistas mantenha vínculo familiar ou societário familiar, a divulgação das avaliações de que trata o item (iv) deste Artigo 27 é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos Cotistas quando requeridas.



**Artigo 28** – A divulgação ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, convocações ou documentos referidos neste Regulamento ou nas normas legais e regulamentares aplicáveis será realizada por carta com aviso de recebimento ou correio eletrônico previamente informado pelo Cotista.

**Parágrafo 1º** – Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de solicitação ao Administrador, o envio das informações previstas no *caput* por meio físico, sendo que, nestes casos, os custos de envio serão suportados pelo Cotista solicitante.

**Parágrafo 2º** – As manifestações de Cotistas nos termos deste Regulamento ou das normas legais e regulamentares aplicáveis (tais como, mas não se limitando a, manifestações de ciência, concordância, entre outras) poderão ser encaminhadas ao Administrador por correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja previamente cadastrado pelo Cotista na base de dados do Administrador. Não serão aceitos, computados ou considerados os votos ou manifestações enviados através de endereços de correio eletrônico não cadastrados junto ao Administrador, salvo na hipótese de envio de voto por meio do modelo de manifestação de voto devidamente assinado.

**Parágrafo 3º** - A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

**Parágrafo 4º** - O Administrador deve, ainda, simultaneamente à divulgação referida no Parágrafo 3º, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora de mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, se houver, bem como à CVM, por meio de Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**Artigo 29** – O Administrador manterá, durante o Prazo de Duração do Fundo, serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que poderá ser acessado por meio do endereço eletrônico [--].

## **CAPÍTULO XII – DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Artigo 30 - Ciência e Concordância com o Regulamento.** A assinatura, pelo subscritor, do Termo de Adesão implica a expressa ciência e concordância com todas as cláusulas do presente Regulamento, a cujo cumprimento estará obrigado, bem como com as disposições do Plano de Recuperação Judicial, e com as obrigações das Classes nelas descritas.

**Artigo 31 – Cisão Total Condicionada de Classe.** Caso um terceiro que não os Credores Garantidos seja consagrado vencedor no âmbito do Leilão de UPI referente às Cotas Subclasse A e às Cotas Subclasse C de determinada Classe, tal Classe deverá ser totalmente cindida do Fundo, de forma automática, independentemente de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, de modo que **(i)** referida Classe não tenha qualquer relação formal ou material com o Fundo; e **(ii)** o Fundo seja composto apenas pela(s) Classe(s) que houver(em) sido arrematada(s) pelo(s) seu(s) respectivo(s) Credores Garantidos.

**Artigo 32 – Resolução de Conflitos.** [Fica eleito o foro da Cidade de [São Paulo, Estado de São Paulo], com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para quaisquer ações ou processos judiciais relativos ao Fundo, às Classes ou questões decorrentes deste Regulamento.]

//

[Quaisquer controvérsia, disputas e/ou litígios entre o Fundo, as Classes, o Administrador, o Gestor, os Cotistas e/ou os demais prestadores de serviços do Fundo ou de suas Classes, decorrentes das disposições contidas nas normas legais e regulamentares aplicáveis, ou neste Regulamento deverão ser resolvidos por meio de arbitragem, perante a *[inserir câmara]*, na forma de seu regulamento.]

<b>Nota à minuta:</b> Avaliar cláusula de eleição de foro x cláusula compromissória.
--

## ANEXO I REGULAMENTO DO [--] FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

### CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES INICIAIS

**Artigo 1º** - A Classe I se enquadra na categoria de Investimento Imobiliário, regida pelo Anexo Normativo III, e é constituída em regime fechado.

**Parágrafo Único** - A Classe I adota o regime de responsabilidade limitada de seus Cotistas, de modo que os Cotistas responderão pelo patrimônio negativo da Classe I até o limite do valor por eles subscrito, de acordo com o estabelecido no art. 18 da Resolução CVM 175 e no art. 1.368-D, inciso I, da Lei 10.406/02.

**Artigo 2º** - As Cotas Classe I serão destinadas exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação aplicável.

**Parágrafo Único** - O Administrador poderá exigir, no ato da subscrição das Cotas Classe I, a comprovação da qualificação de Investidor Profissional.

**Artigo 3º - Prazo de Duração.** A Classe I terá prazo de duração indeterminado, observado o disposto no Artigo 26.

### CAPÍTULO II – POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

**Artigo 4º - Objeto da Classe I.** A Classe I tem como objeto investir, nos termos das normas legais e regulamentares aplicáveis e do Plano de Recuperação Judicial, nos Imóveis Classe I, visando à recuperação de valores referentes aos créditos habilitados pelos Credores Garantidos no âmbito da Recuperação Judicial que escolheram a Opção A – Garantia Real, nos termos do Plano de Recuperação Judicial e observados os termos do Acordo de Cotistas.

**Artigo 5º - Política de Investimentos.** A Classe I prioritariamente objetiva proporcionar rendimento e a valorização de Cotas aos seus Cotistas por meio da alienação dos Imóveis Classe I, podendo auferir renda decorrente de sua locação ou arrendamento.

**Artigo 6º - Composição da Carteira.** Os investimentos imobiliários da Classe I consistirão única e exclusivamente nos direitos de propriedade sobre os Imóveis Classe I.

**Parágrafo 1º** - Sem prejuízo do disposto no *caput* deste Artigo, a Classe I pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de classes de fundos de investimento ou títulos de renda fixa (“Ativos Financeiros”), para atender suas

necessidades de liquidez, nos termos do art. 41, parágrafo único, do Anexo Normativo III.

**Parágrafo 2º** - A Classe I não poderá realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem contratadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe I.

**Parágrafo 3º** - Tendo em vista o objeto da Classe I, bem como o disposto no Plano de Recuperação Judicial, os Imóveis Classe I poderão representar até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe I.

### **CAPÍTULO III – PRESTADORES DE SERVIÇOS, TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, DE GESTÃO E DE PERFORMANCE**

**Artigo 7º -Taxa de Administração e Taxa de Gestão.** A seguinte remuneração será paga pela Classe I, a ser suportada igualmente por todas as Subclasses:

- (i) Pelos serviços de administração, será devida pela Classe I ao Administrador a remuneração correspondente a [--]% ( [--] por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe I, ou o valor mínimo mensal de R\$ [--] ( [--] reais), o que for maior (“Taxa de Administração”); e
- (ii) Pelos serviços de gestão de sua carteira, será devida pela Classe I a remuneração correspondente a [--]% ( [--] por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe I, ou o valor mínimo mensal de R\$ [--] ( [--] reais), o que for maior (“Taxa de Gestão”).

**Parágrafo 1º** - A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão corrigidas anualmente pelo [IPCA / IGP-M].

**Parágrafo 2º** - A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas e apropriadas diariamente e pagas até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, sendo o seu cálculo realizado *pro rata temporis* em base diária, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias.

**Parágrafo 3º** - Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pela Classe I aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido por eles contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, conforme o caso.

**Parágrafo 4º** - A Classe I não possui taxa de ingresso ou taxa de saída.

**[Artigo 8º – Taxa de Performance.** Será devida ao Gestor uma taxa de performance

caso os Imóveis Classe I sejam alienados por valor agregado superior a R\$ [--] ([--] milhões de reais), apurado com base no preço total de venda, líquido de tributos, custos e despesas diretamente relacionados à transação (“Taxa de Performance”).]

[**Parágrafo 1º** - A Taxa de Performance corresponderá a [--]% ([--] por cento) do valor que exceder o montante de R\$ [--] ([--] milhões de reais).]

//

[**Parágrafo 1º** - A Taxa de Performance será calculada conforme os seguintes critérios:

- (i) caso o valor agregado de alienação dos Imóveis Classe I esteja entre R\$ [--] ([--] milhões de reais) e R\$ [--] ([--] milhões de reais), o Gestor fará jus a uma taxa correspondente a [--]% ([--] por cento) sobre o valor total que exceder R\$ [--] ([--] milhões de reais);
- (ii) caso o valor agregado de alienação seja superior a R\$ [--] ([--] milhões de reais), o Gestor fará jus a uma taxa de [--]% ([--] por cento) sobre o valor total que exceder R\$ [--] ([--] milhões de reais).]

[**Parágrafo 2º** O pagamento da Taxa de Performance será efetuado pela Classe I ao Gestor após o efetivo recebimento, pela Classe I, do valor da alienação, respeitados os critérios de cálculo, distribuição e contabilização previstos neste Anexo I e na regulamentação vigente.

**Parágrafo 3º** Não será devida Taxa de Performance caso os Imóveis Classe I sejam alienados por valor igual ou inferior aos valores de referência indicados no *caput* deste Artigo 8º.]

**Parágrafo 4º** O Administrador deverá divulgar, nos informes periódicos obrigatórios os valores incorridos de Taxa de Administração, Taxa de Gestão e, se aplicável, Taxa de Performance, observando prazos e canais previstos na Resolução CVM 175.

#### **CAPÍTULO IV – PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

**Artigo 9º - Responsabilidade do Administrador.** Os bens e direitos que compõem o patrimônio da Classe I serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, em nome próprio, mas por conta e em benefício da Classe I, cabendo-lhe administrá-los, negociá-los e deles dispor, bem como exercer todos os direitos a eles inerentes, com a finalidade exclusiva de cumprir o objeto e a Política de Investimento da Classe I, conforme as orientações do Gestor e nos termos deste Regulamento e ~~das~~ das normas legais e regulamentares aplicáveis.

**Parágrafo 1º** - O Administrador fará constar da escritura dos Imóveis Classe I as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no Artigo 5º, Parágrafo 1º,

inciso (xiv), da Parte Geral.

**Parágrafo 2º** - Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Classe I, mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como os frutos e rendimentos de tais bens e direitos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

## **CAPÍTULO V - COTAS**

**Artigo 10 - Cotas.** As Cotas Classe I assumirão a forma nominativa e escritural e corresponderão a frações ideais do patrimônio da Classe I.

**Parágrafo 1º** - O valor das Cotas Classe I será determinado com base na divisão do valor de seu Patrimônio Líquido pelo número de Cotas Classe I ao final de cada Dia Útil.

**Parágrafo 2º** - As Cotas Classe I serão mantidas em conta de depósito, em nome de seus respectivos Cotistas Classe I junto ao Administrador, e o extrato de tal conta servirá como comprovação da titularidade e da quantidade de Cotas Classe I detidas por cada Cotista Classe I.

**Parágrafo 3º** - O titular de Cotas de emissão da Classe I:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis Classe I integrantes do patrimônio da Classe I; e
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa à Classe I, aos Imóveis Classe I integrantes do patrimônio da Classe I ou aos Prestadores de Serviços Essenciais, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas Classe I que subscrever.

**Parágrafo 4º** - A Classe I será composta por 3 (três) Subclasses de cotas, denominadas Cotas Subclasse A I, Cotas Subclasse B I e Cotas Subclasse C I, cujos respectivos direitos e obrigações serão disciplinados pelos seus respectivos Apêndices .

## **CAPÍTULO VI – EMISSÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS**

**Artigo 11 – Primeira Emissão.** As Cotas Subclasse A I, as Cotas Subclasse B I e as Cotas Subclasse C I da Primeira Emissão foram objeto de colocação por meio de 3 (três) lotes únicos e indivisíveis de valores mobiliários, nos termos do art. 8º, inciso IV, da Resolução CVM 160, sendo cada lote referente à totalidade das Cotas de uma Subclasse.

**Parágrafo 1º** - O patrimônio inicial da Classe I será de R\$ [--] ([--]reais), divididos em [--] ([--]) de Cotas Classe I com valor unitário de R\$ [--] ([--] reais).

**Parágrafo 2º** - As Cotas Classe I da Primeira Emissão foram subscritas, em observância ao Plano de Recuperação Judicial, pelo Grupo Coteminas e pelo[s] Credor[es] Financiador[es].

**Parágrafo 3º** - É vedada a negociação fracionada do lote referente às Cotas Classe I da Primeira Emissão em mercados regulamentados pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias da data de subscrição do lote de Cotas Classe I.

**Parágrafo 4º** - É admitida a subscrição da totalidade das Cotas Classe I da Primeira Emissão, bem como de quaisquer eventuais emissões posteriores, independentemente da Subclasse, por um mesmo Cotista.

**Parágrafo 5º** - Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas Classe I, independentemente da Subclasse, por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo.

**Parágrafo 6º** - Novas Cotas Classe I, independentemente da Subclasse, somente poderão ser emitidas mediante a aprovação da Assembleia Especial de Cotistas.

**Artigo 12 – Integralização.** As Cotas Classe I, independentemente da Subclasse, poderão ser integralizadas:

- (i) em moeda corrente nacional, por meio de transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN; ou
- (ii) com Imóveis Classe I.

**Parágrafo 1º** - As Cotas Classe I da Primeira Emissão foram integralizadas na forma prevista no respectivo Boletim de Subscrição e no Plano de Recuperação Judicial.

**Parágrafo 2º** - Nos termos do § 1º do art. 9º do Anexo Normativo III, fica dispensada a aprovação, pela Assembleia Especial de Cotistas, de laudo de avaliação dos Imóveis Classe I, tendo em vista se tratarem dos ativos que constituem a destinação de recursos da Primeira Emissão.

**Parágrafo 3º** - As integralizações das Cotas Classe I referentes a emissões posteriores obedecerão ao disposto nas deliberações da Assembleia Especial de Cotistas que as aprovarem, na regulamentação vigente e nas disposições deste Regulamento.

**Parágrafo 4º** - A integralização das Cotas Classe I em bens e direitos, inclusive mediante a conferência da propriedade dos Imóveis Classe I, estará dispensada da elaboração de laudo de avaliação, sem prejuízo da aprovação da Assembleia Especial de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.

## **CAPÍTULO VII – RENDIMENTOS, RESGATE E AMORTIZAÇÃO**

**Artigo 13 – Amortizações.** As Cotas Classe I poderão ser amortizadas, total ou parcialmente.

**Parágrafo 1º** - As Cotas Classe I deverão ser amortizadas sempre que houver monetização dos Imóveis Classe I, independentemente de deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, observados **(i)** os encargos da Classe I; e **(ii)** as deduções dispostas no Parágrafo 3º abaixo. O pagamento das amortizações observará o disposto no Artigo 17 da Parte Geral e no Artigo 15 e nos Apêndices deste Anexo I.

**Parágrafo 2º** - O montante referente a cada amortização será rateado entre todos os Cotistas Classe I da respectiva Subclasse de Cotas, proporcionalmente à participação de cada um no total de Cotas Classe I integralizadas da Subclasse, observadas as prioridades descritas neste Regulamento e no Plano de Recuperação Judicial, e o pagamento da amortização será efetuado em moeda corrente em até [--] (--) Dias Úteis contados da comunicação pelo Administrador quanto à amortização ou da data da Assembleia Especial de Cotistas que deliberou sobre a amortização, conforme o caso.

**Parágrafo 3º** - A Remuneração Máxima Subclasse A I e a Remuneração Máxima Subclasse B I, respectivamente, serão deduzidas de eventuais valores distribuídos aos titulares de Cotas Subclasse A I e de Cotas Subclasse B I a título de amortização.

**Parágrafo 4º** - Os titulares de Cotas Subclasse C deverão repassar a parcela necessária dos recursos recebidos para, nos termos e nos limites do Acordo de Cotistas e da Obrigação de Repasse, **(i)** o pagamento integral da Dívida do Cotista Classe I perante as Classes FII; e **(ii)** o pagamento da Dívida do Cotista Classe I perante o FIDC.

**Artigo 14 – Resgate.** As Cotas Subclasse A I e as Cotas Subclasse B I poderão ser resgatadas a qualquer momento mediante o pagamento de suas respectivas Remunerações Máximas, mas as Cotas Subclasse C I somente serão resgatadas, nos termos deste Artigo e de seus respectivos Apêndices.

**Parágrafo 1º** - O pagamento aos titulares de Cotas Subclasse A I e de Cotas Subclasse B I, a título de resgate de suas Cotas Subclasse A I ou Cotas Subclasse B I, conforme o caso, estará limitado à Remuneração Máxima Subclasse A I ou à Remuneração Máxima Subclasse B I, observado, em todo caso, o disposto no Parágrafo 3º do Artigo 13 deste Anexo I.

**Parágrafo 2º** - As Subclasses de Cotas Classe I serão resgatadas na forma de seus respectivos Apêndices, observada a disciplina prevista no Capítulo VI da Parte Geral, neste Capítulo VII e nos Apêndices deste Anexo I.



**Parágrafo 3º** - Em observância ao Plano de Recuperação Judicial, as Cotas Subclasse C I somente serão resgatadas após o resgate integral das Cotas Subclasse A I e das Cotas Subclasse B I. Os titulares de Cotas Subclasse C deverão repassar os recursos recebidos para, nos termos e nos limites do Acordo de Cotistas e da Obrigação de Repasse, **(i)** o pagamento integral da Dívida do Cotista Classe I perante as Classes FII; e **(ii)** o pagamento da remuneração das cotas seniores de emissão da classe única do FIDC.

**Artigo 15 – Distribuições da Classe I.** Sem prejuízo do disposto nos Artigos 13 e 14 acima, quaisquer Distribuições observarão o seguinte procedimento, em respeito ao disposto no Artigo 17 da Parte Geral e nas Cláusulas 6.2.3 e 6.4 do Plano de Recuperação Judicial, e ocorrerão conforme as seguintes regras:

**(i)** 95% (noventa e cinco por cento) de cada Distribuição ("Parcela Garantidos I") serão pagos da seguinte forma:

a. ~~a)~~ prioritariamente, os recursos serão destinados aos titulares de Cotas Subclasse A I, até que o montante agregado das Distribuições já realizadas pela Classe I às Cotas Subclasse A I seja equivalente à Remuneração Máxima Subclasse A I;

b. ~~b)~~ após o pagamento da Remuneração Máxima Subclasse A I, eventual saldo será destinado aos titulares de Cotas Subclasse C I da Classe até o limite da Dívida do Cotista Classe I perante as Classe FII, os quais serão responsáveis por transferir a integralidade do valor recebido nos termos desta alínea (b) ao pagamento da Dívida do Cotista Classe I perante as Classes FII, nos termos da Obrigação de Repasse;

c. ~~c)~~ após o pagamento da Remuneração Máxima Subclasse A I e do valor mencionado na alínea (b) acima, o eventual saldo será destinado aos titulares de Cotas Subclasse B I, até que o montante agregado das Distribuições já realizadas pela Classe I às Cotas Subclasse B I seja equivalente a R\$ [valor do financiamento ref. Imóveis Classe I], corrigido pelo CDI, acrescido de [•] % ([•] por cento) ao ano desde a data de aquisição das cotas pelo Cotista Subclasse B I até a data do pagamento da sua remuneração ("Remuneração Máxima Subclasse B I");

d. ~~d)~~ após o pagamento da Remuneração Máxima Subclasse A I e do valor mencionado nas alíneas (b) e (c) acima, o eventual saldo será o eventual saldo será destinado aos titulares de Cotas Subclasse C I, os quais serão responsáveis por transferir a integralidade do valor recebido nos termos desta alínea (d) ao pagamento da remuneração das cotas seniores do FIDC, nos termos da Obrigação de Repasse;

- (ii) 4% (quatro por cento) de cada Distribuição (“Parcela Financiadores I”) serão pagos aos titulares de Cotas Subclasse B I, até que o montante agregado das Distribuições já realizadas pela Classe I aos titulares de Cotas Subclasse B I seja equivalente à Remuneração Máxima Subclasse B; e
- (iii) 1% (um por cento) de cada Distribuição (“Parcela FIDC I”) será pago aos titulares de Cotas Subclasse C I, para que sejam integralmente transferidos ao FIDC, até o limite da remunerações das cotas sêniores, nos termos da Obrigação de Repasses; e
- (iv) caso o montante referente à Parcela Financiadores I tenha sido suficiente para o pagamento integral da Remuneração Máxima Subclasse B I, eventual saldo remanescente será pago aos titulares de Cotas Subclasse C I, para que sejam integralmente transferidos ao FIDC até o limite da remuneração das cotas sêniores, nos termos das Obrigações de Repasse.

**Parágrafo 1º** - Em cumprimento às Obrigações de Repasse e nos termos e limites do *caput*, desde que efetiva e comprovadamente paga a integralidade da Remuneração Máxima Subclasse A I, será devido pelo titular das Cotas Subclasse C I o valor, a ser pago às Classes II e III ou ao Credor Beneficiário de forma proporcional, conforme o caso, correspondente **(i)** ao montante ainda não performado da Remuneração Máxima Subclasse A II e da Remuneração Máxima Subclasse A III, até o limite dessas respectivas Remunerações Máximas Subclasse A; ou **(ii)** ao valor faltante para o recebimento da totalidade do montante indicado no Anexo 6.2.3 do Plano de Recuperação Judicial (“Dívida do Cotista Classe I perante as Classes FII”).

**Parágrafo 2º** - Em cumprimento às Obrigações de Repasse e nos termos e limites do *caput*, será devido, pelo titular das Cotas Subclasse C I à classe única do FIDC, o montante correspondente às Distribuições da Classe I que não seja necessário para o pagamento integral da Remuneração Máxima Subclasse A e da Remuneração Máxima Subclasse B de todas as Classes (“Dívida do Cotista Classe I perante o FIDC”).

**Parágrafo 3º** - Para os fins de cálculo dos montantes previstos nas obrigações descritas neste Artigo, a Classe I deverá considerar que a totalidade dos valores pagos pelo Cotista Subclasse C, nos termos e nos limites deste Artigo, à Classe II e à Classe III serão utilizados exclusivamente para pagar a Remuneração Máxima Subclasse A II e a Remuneração Máxima Subclasse A III, respectivamente.

**Parágrafo 4º** - Os titulares de Cotas Subclasse C I deverão repassar a parcela necessária dos recursos recebidos para, nos termos e nos limites do Acordo de Cotistas e da Obrigação de Repasse, **(i)** o pagamento integral da Dívida do Cotista Classe I perante as Classes FII; e **(ii)** o pagamento da Dívida do Cotista Classe I perante o FIDC.

## **CAPÍTULO VIII – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS**

**Artigo 16 - Competência da Assembleia Especial de Cotistas.** Compete privativamente à Assembleia Especial deliberar sobre, e sem prejuízo das competências da Assembleia Geral de Cotistas:

- (i) as demonstrações contábeis da Classe I, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente;
- (ii) destituição ou substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais, bem como sobre a escolha de seus substitutos;
- (iii) emissão de novas Cotas Classe I, independentemente da Subclasse, sua quantidade, valor unitário, e incidência de direito de preferência aos Cotistas na subscrição das novas Cotas Classe I, observado o disposto neste Anexo I;
- (iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe I;
- (v) alteração deste Anexo I, ressalvado o disposto no Artigo 12 da Parte Geral;
- (vi) plano de resolução do patrimônio líquido negativo, nos termos da regulamentação aplicável; e
- (vii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe I, nos termos da regulamentação aplicável.
- (viii) alteração do Prazo de Duração da Classe I;
- (ix) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial de Cotistas;
- (x) instalação, composição, organização e funcionamento de eventuais comitês e conselhos da Classe I;
- (xi) inclusão de encargos não previstos neste Anexo I;
- (xii) a alteração do mercado em que as Cotas Classe I são admitidas à negociação;
- (xiii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas Classe I, ressalvado o disposto no Artigo 12, Parágrafos 2º e 4º do Anexo I;
- (xiv) eleição e destituição de Representante dos Cotistas Classe I, fixação de sua

remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

- (xv) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do art. 31 e do inciso IV do art. 32, ambos do Anexo Normativo III;
- (xvi) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração ou à Taxa de Gestão;
- (xvii) prestação de fiança, aval, aceite, ou qualquer outra forma de coobrigação e de garantias reais, em nome da Classe I; e
- (xviii) alienação dos imóveis detidos pelas Cotas Subclasse A I, bem como a definição do respectivo valor de alienação.

**Parágrafo 1º** - Ressalvado o disposto nos Parágrafos 2º e 3º abaixo, as deliberações da Assembleia Especial de Cotistas dependem da aprovação cumulativa **(i)** da maioria de votos dos titulares das Cotas Classe I subscritas presentes; e **(ii)** da maioria das Cotas Subclasse A I subscritas presentes, cabendo a cada cota subscrita 1 (um) voto.

**Parágrafo 2º** - As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iv), (v), (viii), (xiii), (xv) e (xvi) do *caput* dependem da aprovação cumulativa **(i)** da maioria de votos dos titulares de Cotas Subclasse A I; e **(ii)** da maioria de votos dos Cotistas Classe I presentes e que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas Classe I emitidas, caso a Classe I tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das Cotas Classe I emitidas, caso a Classe I tenha até 100 (cem) cotistas.

**Parágrafo 3º** - A matéria prevista no item (xviii) acima dependerá da aprovação exclusivamente da maioria das Cotas Subclasse A I presentes.

**Parágrafo 4º** - Os votos e os quóruns de deliberação devem ser computados de acordo com a participação financeira de cada Cotista Classe I na Classe I.

**Parágrafo 5º** - A Assembleia Especial de Cotistas obedecerá às mesmas regras de convocação, instalação e funcionamento previstas na Parte Geral para as Assembleias Gerais de Cotistas, ressalvadas a aplicação das regras específicas previstas neste Anexo I.

## **CAPÍTULO IX – REPRESENTANTE DOS COTISTAS CLASSE I**

**Artigo 17 - Eleição.** A Assembleia Especial de Cotistas poderá eleger 1 (um)

representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe I, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas Classe I.

**Parágrafo 1º** - A eleição dos representantes dos cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas Classe I presentes e que representem, no mínimo:

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

**Parágrafo 2º** - O mandato do representante dos cotistas, caso seja eleito, se encerrará na próxima Assembleia Especial de Cotistas da Classe I que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe I, permitida a reeleição.

**Parágrafo 3º** - A função de representante dos cotistas é indelegável.

**Parágrafo 4º** - Somente pode exercer a função de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (i) ser cotista da Classe I;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função no empreendedor dos ativos que componham a carteira da Classe I, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos ou classes de 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.

**Parágrafo 5º** - Cabe ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas da Classe I a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**Artigo 18 – Competências.** Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia Especial de Cotistas relativas à:
  - (a) emissão de novas Cotas Classe; e
  - (b) transformação, incorporação, fusão ou cisão;
- (iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe pela qual tenha sido eleito, à Assembleia Especial de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes de que tiverem conhecimento, e sugerir providências;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da Classe pela qual tenha sido eleito;
- (v) examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - (b) indicação da quantidade de Cotas de emissão da Classe detida por cada um dos representantes de Cotistas;
  - (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - (d) opinião sobre as demonstrações contábeis da Classe pela qual tenha sido eleito e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia; e
  - (e) exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe pela qual tenha sido eleito; e
- (vii) convocar a Assembleia Especial de Cotistas pela qual tenha sido eleito, desde que o Administrador não o tenha feito.

**Parágrafo 1º** - O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas em, no máximo, 90 (noventa)

dias a contar do encerramento do exercício social da classe, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso (vi) do *caput*.

**Parágrafo 2º** - Os representantes de Cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**Parágrafo 3º** - Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas devem ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata a alínea “d” do inciso (iv) do *caput*, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o administrador proceda à divulgação nos termos do art. 61 da parte geral da Resolução CVM 175 e do art. 38 do Anexo Normativo III.

**Artigo 19** – Os representantes de cotistas devem comparecer às Assembleias de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

**Parágrafo Único** – Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Artigo 20** – Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe e aos cotistas.

**Artigo 21** – Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da classe.

## **CAPÍTULO X - ENCARGOS DA CLASSE I**

**Artigo 22 – Lista de Encargos.** Constituem encargos da Classe I, além da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance, as seguintes despesas:

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações da Classe I;
- (ii) despesas com registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas nas normas legais e regulamentares aplicáveis;
- (iii) despesas com correspondência de interesse da Classe I, inclusive comunicações aos Cotistas Classe I (salvo na hipótese do Artigo 28, Parágrafo 1º, da Parte Geral);
- (iv) honorários e despesas do auditor independente;

- (v) emolumentos e comissões pagos por operações de aquisição ou venda dos Imóveis Classe I e de Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe I;
- (vi) despesas com a manutenção de Imóveis Classe I e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe I cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (vii) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses da Classe I, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Imóveis Classe I ou sobre os Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe I, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo de prestador de serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (ix) despesas relacionadas, direta ou indiretamente, ao exercício de direito de voto decorrente dos ativos integrantes da carteira da Classe I;
- (x) despesas inerentes à realização de Assembleia Especial de Cotistas;
- (xi) quaisquer despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão ou liquidação da Classe I;
- (xii) despesas com liquidação, registro, negociação e custódia de operações com Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe I;
- (xiii) gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (xiv) montantes devidos a classes investidoras na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no art. 99 da Resolução CVM 175;
- (xv) despesas relacionadas à atividade de formador de mercado;
- (xvi) despesas e encargos decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe I, desde que de acordo com as hipóteses previstas na Resolução CVM 175;
- (xvii) contratação da agência de classificação de risco de crédito, se aplicável;
- (xviii) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que



componham o patrimônio da Classe I;

- (xix) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do art. 27 do Anexo Normativo III;
- (xx) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xxi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Imóveis Classe I; e
- (xxii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 20 do Anexo Normativo III.

**Parágrafo 1º** - Quaisquer despesas não previstas como encargos da Classe I correrão por conta do Prestador de Serviços Essenciais que as houver contratado, salvo decisão contrária da Assembleia Especial de Cotistas.

**Parágrafo 2º** - Os encargos e despesas da Classe I observarão o rol previsto na Resolução CVM 175 e serão divulgados nos informes periódicos obrigatórios (mensal, trimestral e anual), com indicação dos critérios e valores de rateio quando aplicável.

## **CAPÍTULO XI – PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO**

**Artigo 23** – Na hipótese de ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos, o Administrador estará obrigado a verificar se o Patrimônio Líquido está negativo:

- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe I;
- (ii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, de falência ou de insolvência de devedor ou emissor de ativos detidos pela Classe I;
- (iii) condenação da Classe I de natureza judicial, arbitral ou administrativa ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido; e
- (iv) condenação judicial da Classe I por danos ambientais relacionados aos Imóveis Classe I.

**Artigo 24** – Caso verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, o Administrador deve:

- (i) imediatamente, em relação à Classe I:
  - (a) não realizar amortização de Cotas;
  - (b) não realizar novas subscrições de Cotas;

- (c) comunicar a existência do Patrimônio Líquido negativo ao Gestor; e
  - (d) divulgar fato relevante, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 175; e
- (ii) em até 20 (vinte) dias:
- (a) elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo (“Plano I”), em conjunto com o Gestor, do qual conste, no mínimo:
    - 1. análise das causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo;
    - 2. balancete; e
    - 3. proposta de resolução para o patrimônio líquido negativo, que, a critério dos Prestadores de Serviços Essenciais, pode contemplar as possibilidades previstas no Parágrafo 4º deste Artigo, assim como a possibilidade de tomada de empréstimo pela Classe I, exclusivamente para cobrir o patrimônio líquido negativo; e
  - (b) convocar Assembleia Especial de Cotistas para deliberar acerca do Plano I, em até 2 (dois) dias úteis após a conclusão da elaboração do Plano I, encaminhando o Plano I junto à convocação.

**Parágrafo 1º** – Caso, após a adoção das medidas previstas no inciso (i) do *caput*, 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 I, a adoção das medidas referidas no inciso (ii) do *caput* se torna facultativa.

**Parágrafo 2º** – Caso, anteriormente à convocação da Assembleia Especial de Cotistas, o Administrador verifique que o patrimônio líquido deixou de estar negativo, os Prestadores de Serviços Essenciais ficam dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos neste Artigo, devendo o Administrador divulgar novo fato relevante, do qual devem constar o Patrimônio Líquido atualizado e, ainda que resumidamente, as causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo.

**Parágrafo 3º** – Caso, posteriormente à convocação da Assembleia Especial de Cotistas, e anteriormente à sua realização, o Administrador verifique que o patrimônio líquido deixou de estar negativo, a Assembleia Especial de Cotistas deverá ser realizada para que o Gestor apresente aos Cotistas Classe I o Patrimônio Líquido atualizado e as causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo, não se aplicando o disposto no Parágrafo 4º.

**Parágrafo 4º** – Na Assembleia Especial de Cotistas convocada para deliberar a respeito do Plano I, em caso de sua não aprovação, os Cotistas Classe I deverão deliberar sobre as seguintes possibilidades:

- (i) cobrir o Patrimônio Líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe I, hipótese que afasta a proibição disposta no Artigo 122, inciso I, alínea “b” da Resolução CVM 175;
- (ii) cindir, fundir ou incorporar a Classe I a outra classe que tenha apresentado proposta já analisada pelos Prestadores de Serviços Essenciais;
- (iii) liquidar a Classe I que estiver com Patrimônio Líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou
- (iv) determinar que o Administrador entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe I.

**Artigo 25** – Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe I, o Administrador deve adotar as seguintes medidas:

- (i) divulgar fato relevante; e
- (ii) efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe I na CVM.

**Parágrafo Único** – Caso o Administrador não adote a medida disposta no inciso (ii) de modo tempestivo, a CVM efetuará o cancelamento do registro, informando tal cancelamento ao Administrador e publicando comunicado na página da CVM na rede mundial de computadores.

## **CAPÍTULO XII – LIQUIDAÇÃO**

**Artigo 26 - Liquidação.** A Classe I entrará em liquidação após a alienação da totalidade dos Imóveis Classe I ou mediante deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, observado o disposto neste Artigo 26.

**Parágrafo 1º.** A Assembleia Especial de Cotistas de que trata o *caput* deverá deliberar, no mínimo, sobre:

- (i) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos no Regulamento; e
- (ii) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas Classe I que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia Especial de Cotistas.

**Parágrafo 2º** - O plano de liquidação de que trata o Parágrafo 1º acima deverá contemplar as obrigações assumidas pela Classe I no âmbito do Plano de Recuperação Judicial, sobretudo aquelas que se refiram ao pagamento de valores decorrentes de Distribuições da Classe I às demais Classes e à classe única do FIDC.

**Artigo 27 - Forma de Liquidação.** Na hipótese de liquidação da Classe I, caberá ao Administrador atuar como liquidante, promovendo a alienação dos Imóveis Classe I e dos Ativos Financeiros pertencentes à Classe I, na forma prevista neste Regulamento e no plano de liquidação aprovado pela Assembleia Especial de Cotistas.

**Artigo 28** - A liquidação da Classe I observará a seguinte ordem, em observância ao disposto no Artigo 19 da Parte Geral:

- (i) alienação dos Imóveis Classe I e dos Ativos Financeiros;
- (ii) pagamento dos encargos da Classe I e do Fundo que caibam à Classe I;
- (iii) pagamento da Parcela Garantidos I, da Parcela Financiadores I e da Parcela FIDC I;
- (iv) resgate das Cotas Subclasse A I;
- (v) pagamento, ao Cotista Subclasse C, do valor correspondente às Dívidas do Cotista Classe I perante as Classes;
- (vi) resgate das Cotas Subclasse B I, caso a Parcela Financiadores I não tenha sido suficiente para atingir a Remuneração Máxima Subclasse B I;
- (vii) pagamento, ao Cotista Subclasse C, do valor correspondente à Dívida do Cotista Classe I perante o FIDC; e
- (viii) resgate das Cotas Subclasse C I.

**Parágrafo Único** - Em qualquer caso, a liquidação da Classe I será realizada de acordo com as normas operacionais estabelecidas pela CVM.

**Artigo 29** – No âmbito da liquidação da Classe I, o Administrador deve:

- (i) suspender novas subscrições de Cotas Classe I;
- (ii) fornecer informações relevantes sobre a liquidação a todos os Cotistas, de maneira simultânea e tão logo tenha ciência das informações, devendo providenciar atualizações conforme as circunstâncias se modificarem;
- (iii) verificar se a precificação e a liquidez da carteira da Classe I asseguram um

tratamento isonômico na distribuição dos resultados da liquidação aos Cotistas da Classe I, ainda que os resultados não sejam distribuídos em uma única ocasião ou que a cada distribuição de resultados sejam contemplados diferentes Cotistas; e

- (iv) planejar os procedimentos necessários para executar a liquidação da Classe I com prazo de duração determinado, dentro de um período adequado à data prevista para o seu encerramento.

**Artigo 30** – No âmbito da liquidação da Classe I, e desde que de modo aderente ao plano de liquidação, fica dispensado o cumprimento das regras listadas a seguir:

- (i) vigência diferida de alterações do Regulamento em decorrência de deliberação unânime dos Cotistas; e
- (ii) limites relacionados à composição e diversificação da carteira da Classe I.

**Artigo 31 – Encerramento.** Após a divisão do patrimônio da Classe I nos termos deste Capítulo XII e do Capítulo VII deste Anexo I, o Administrador deverá efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe I, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da data em que os recursos provenientes da liquidação foram destinados na forma deste Capítulo XII e do Capítulo VII deste Anexo I, a documentação referida na Resolução CVM 175.

## **CAPÍTULO XIV – FATORES DE RISCO**

**Artigo 32 – Fatores de Risco.** Não obstante a diligência dos Prestadores de Serviços Essenciais na aplicação e concretização da política de investimentos descrita no Capítulo II deste Anexo I, os investimentos da Classe I, por sua própria natureza, estarão sujeitos a determinados riscos inerentes à propriedade dos Imóveis Classe I, além de aspectos ambientais, técnicos e de licenciamento a eles relacionados, não podendo os Prestadores de Serviços Essenciais em hipótese alguma, ser responsabilizados por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas Classe I ou à carteira da Classe I.

**Parágrafo Único** - Os principais riscos a que a Classe I está sujeita, pelas características dos ativos que compõem sua carteira são, principalmente, os seguintes:

- (i) **Riscos Relacionados ao Plano de Recuperação Judicial:** O Fundo foi estruturado no contexto do Plano de Recuperação Judicial e está vinculado aos seus termos e condições, razão pela qual eventuais dificuldades operacionais inerentes à implementação do Plano de Recuperação Judicial ou eventuais questionamentos a respeito da validade de suas disposições poderão impactar diretamente as atividades da Classe I e o retorno esperado

das Cotas Classe I;

- (ii) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos:** A Classe I está sujeita a variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro ou de capitais brasileiro, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de suas aplicações. Nesse sentido, a Classe I está sujeita aos efeitos de políticas econômicas adotadas pelo Governo Federal, as quais podem incluir alterações nas taxas de juros, desvalorizações cambiais, mudanças fiscais e tarifárias, controles de capital e revisões regulatórias. Essas medidas, somadas a condições macroeconômicas adversas, podem impactar negativamente o valor dos ativos da carteira, a execução da política de investimento e a distribuição de rendimentos aos Cotistas. Além disso, fatores externos, como recessões globais, crises financeiras, restrições a fluxos de capitais ou instabilidade geopolítica, também podem afetar o desempenho da Classe I e os resultados auferidos pelos Cotistas Classe I;
- (iii) **Risco do Setor Imobiliário:** A Classe I está exposta aos riscos inerentes ao setor imobiliário, cuja dinâmica pode ser afetada por fatores como sobreoferta, redução da demanda, mudanças nas preferências dos consumidores, vacância prolongada, inadimplência, revisões de valores locatícios e dificuldades de liquidez na alienação dos imóveis. Esses fatores podem impactar negativamente a geração de receitas com os Imóveis Classe I e prejudicar sua valorização, afetando, conseqüentemente, o retorno das Cotas. Adicionalmente, condições específicas do mercado imobiliário – tais como restrições regulatórias ao uso ou desenvolvimento dos imóveis, alterações na legislação urbanística ou ambiental, bem como custos imprevistos com manutenção ou regularização de propriedades – podem comprometer a performance da Classe I, independentemente de conjunturas macroeconômicas mais amplas;
- (iv) **[A definir em conjunto com o administrador.] Risco tributário:** [--];
- (v) **Risco de Alterações Tributárias e Mudanças na Legislação:** A legislação tributária aplicável aos fundos de investimento, inclusive à Classe I, está constantemente sujeita a alterações, especialmente no contexto de eventuais reformas tributárias ou revisões interpretativas por parte das autoridades competentes. Assim, a Classe I e os Cotistas Classe I estão sujeitos ao risco de criação de novos tributos, modificação de alíquotas, extinção de benefícios fiscais ou alteração da interpretação atualmente aceita quanto à incidência de tributos. Tais mudanças podem impactar

negativamente a rentabilidade da Classe I e os fluxos de caixa disponíveis para Distribuições;

- (vi) **Risco de Crédito:** Os Cotistas da Classe I farão jus ao recebimento das Distribuições a partir do efetivo recebimento, pela Classe I, de valores pagos por locatários ou adquirentes dos Imóveis Classe I ou demais ativos integrantes de sua carteira. Na eventualidade de os Imóveis Classe I virem a ser locados, a Classe I estará exposta ao risco de crédito dos respectivos locatários, inclusive no que se refere à inadimplência, atrasos ou renegociações contratuais. Da mesma forma, se houver alienação de Imóveis Classe I, a Classe I estará sujeita ao risco de crédito dos adquirentes, inclusive quanto ao pagamento de parcelado do preço ou inadimplemento das obrigações contratuais assumidas;
- (vii) **Riscos de Liquidez:** As classes de fundos de investimento imobiliário, a depender de sua política de investimento e seu público-alvo, poderão encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro. Adicionalmente, as classes de fundos de investimento imobiliário são constituídas sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas Classe I. Ademais, a transferência de Cotas Classe I está sujeita às restrições à negociação previstas no Artigo 16 da Parte Geral. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo na hipótese de tais Cotas Classe I serem admitidas à negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado;
- (viii) **Risco de Concentração:** Nos termos do Parágrafo 3º do Artigo 6º deste Anexo I, a Classe I poderá aplicar até 100% (cem por cento) de seu patrimônio líquido nos Imóveis Classe I. Consequentemente, a Classe I e seus Cotistas poderão ficar expostos aos riscos de um único conjunto de imóveis, possibilitando uma maior volatilidade de seu patrimônio líquido;
- (ix) **Risco de Liquidez dos Imóveis Classe I:** A rentabilidade dos Imóveis Classe I poderá ser impactada negativamente caso sua venda não se concretize conforme projetado. Não há garantias quanto à efetiva realização dos preços de venda estimados para o Imóveis Classe I ou à velocidade do processo de sua alienação. Caso as projeções não se concretizem, poderá haver reflexos negativos sobre os resultados da Classe I e, consequentemente, sobre as Distribuições.
- (x) **Risco de Despesas Extraordinárias:** A Classe I, na qualidade de proprietária dos Imóveis Classe I, poderá estar sujeita ao pagamento de despesas extraordinárias, não previstas no curso ordinário do desenvolvimento ou manutenção dos seus ativos. Tais despesas podem incluir, entre outras,

rateios para obras e reformas, serviços de pintura e decoração, conservação estrutural, implantação de equipamentos de segurança, pagamento de indenizações trabalhistas, contrapartidas urbanísticas ou quaisquer outras obrigações de natureza excepcional. A ocorrência de tais eventos poderá impactar negativamente a rentabilidade da Classe I e, conseqüentemente, os rendimentos distribuídos aos seus Cotistas Classe I.

- (xi) *[O administrador poderá sugerir a inclusão de eventuais fatores de risco adicionais que entender aplicáveis]*



## APÊNDICE A – COTAS SUBCLASSE A I

### CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES INICIAIS

**Artigo 1º** - Os titulares de Cotas Subclasse A I têm prioridade no recebimento de parcela correspondente a 95% (noventa e cinco por cento) das Distribuições da Classe I, nos termos do Artigo 15 do Anexo I.

**Artigo 2º** - O valor unitário das Cotas Subclasse A I será calculado todo Dia Útil, observados os critérios definidos neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

### CAPÍTULO II – DIREITOS POLÍTICOS

**Artigo 3º - Voto.** Os titulares de Cotas Subclasse A I terão direito de votar em todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias de Cotistas, cabendo 1 (um) voto a cada Cota Subclasse A I.

**Parágrafo Único** – As Assembleias Especiais de Cotistas da Subclasse A I serão instaladas com a presença de titulares de qualquer número de Cotas Subclasse A I.

### CAPÍTULO III – DIREITOS PATRIMONIAIS

**Artigo 5º – Rendimentos e Remuneração Máxima Subclasse A.** Os rendimentos das Cotas Subclasse A I serão distribuídos aos Cotistas Subclasse A I nos termos do Capítulo VII do Anexo I e do Capítulo VI da Parte Geral. As Cotas Subclasse A I serão amortizadas necessariamente em moeda corrente nacional, observado, em qualquer hipótese, que o valor recebido por cada titular de Cotas Subclasse A I estará limitado à Remuneração Máxima Subclasse A I.

**Parágrafo Primeiro** – As Cotas Subclasse A I poderão ser resgatadas em moeda corrente nacional, bem como mediante a entrega dos ativos que componham a carteira da Classe I, devendo, em todo caso, ser observadas pelo Cotista detentor de Cotas Subclasse A I as obrigações de pagamento de valores equivalentes aos da Parcela Garantidos I, da Parcela Financiadores I e da Parcela FIDC I, calculados com base na avaliação de venda forçada dos ativos dados em resgate conforme laudo de avaliação de ativos a ser elaborado na data da alienação, nos termos do Acordo de Cotistas.

**Parágrafo Segundo** – A Remuneração Máxima Subclasse A I não constitui, nem deve ser interpretada como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos titulares de Cotas Subclasse A I por parte do Fundo, da Classe I, do Administrador, do Gestor, do Custodiante ou de qualquer outro agente. O pagamento de qualquer rendimento estará condicionado à existência de resultados e à suficiência de recursos na Carteira

que viabilizem tal distribuição.

## **APÊNDICE B – COTAS SUBCLASSE B I**

### **CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES INICIAIS**

**Artigo 1º** - Os titulares de Cotas Subclasse B I **(i)** têm prioridade no recebimento de parcela referente a 4% (quatro por cento) das Distribuições da Classe I, nos termos do Artigo 15 do Anexo I; e **(ii)** fazem jus a eventual saldo remanescente das Distribuições da Classe I após o pagamento da Remuneração Máxima Subclasse A I aos titulares de Cotas Subclasse A I e do valor correspondente à Dívida da Classe I perante as Classes FII aos titulares de Cotas Subclasse C I.

**Artigo 2º** - O valor unitário das Cotas Subclasse B I será calculado todo Dia Útil, observados os critérios definidos neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

### **CAPÍTULO II – DIREITOS POLÍTICOS**

**Artigo 3º - Voto.** Os titulares de Cotas Subclasse B I terão direito de votar em todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias de Cotistas, cabendo 1 (um) voto a cada Cota Subclasse B I.

**Parágrafo Único** – As Assembleias Especiais de Cotistas da Subclasse B I serão instaladas com a presença de titulares de qualquer número de Cotas Subclasse B I.

### **CAPÍTULO III – DIREITOS PATRIMONIAIS**

**Artigo 4º - Amortização, Resgate e Remuneração Máxima Subclasse B I.** Os rendimentos das Cotas Subclasse B I serão distribuídos aos Cotistas Subclasse B I nos termos do Capítulo VII do Anexo I e do Capítulo VI da Parte Geral. As Cotas Subclasse B I serão amortizadas e resgatadas necessariamente em moeda corrente nacional, observado, em qualquer hipótese, que o valor agregado de todas as Distribuições recebidas por cada titular de Cotas Subclasse B I estará limitado à Remuneração Máxima Subclasse B I.

**Parágrafo Único** - A Remuneração Máxima Subclasse B I não constitui, nem deve ser interpretada como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos titulares de Cotas Subclasse B I por parte do Fundo, da Classe I, do Administrador, do Gestor, do Custodiante ou de qualquer outro agente. O pagamento de qualquer rendimento estará condicionado à existência de resultados e à suficiência de recursos na Carteira que viabilizem tal distribuição.

**Artigo 5º - Forma de Resgate.** As Cotas Subclasse B I serão resgatadas, obrigatoriamente, em moeda corrente nacional.

**Artigo 6º - Resgate Compulsório.** Caso um terceiro que não o Credor Garantido cujas garantias recaíam sobre os Imóveis Classe I se consagre vencedor no Leilão de UPI, as

Cotas Subclasse B I serão obrigatória, integral e automaticamente resgatadas, independentemente de deliberação da Assembleia Especial de Cotistas.

**Parágrafo 1º** – O resgate de que trata este Artigo 6º será realizado de forma equânime, simultânea e proporcional entre todos os Cotistas Subclasse B I. Uma vez processado o pagamento de que trata este Artigo 6º, as Cotas Subclasse B I serão canceladas, extinguindo-se todos os direitos patrimoniais e políticos a elas vinculados, sem que seus então titulares façam jus a qualquer participação residual na Classe I ou no Fundo.

**Parágrafo 2º** - As Cotas Subclasse B I serão resgatadas compulsoriamente pelo valor total de R\$ 1,00 (um real), independentemente do valor patrimonial das Cotas Subclasse B I, a ser rateado proporcionalmente entre os Cotistas Subclasse B I, na proporção da quantidade de Cotas Subclasse B I detidas por cada Cotistas por cada um.

**Parágrafo 3º** - O valor do resgate compulsório será pago em moeda corrente nacional, mediante crédito na conta indicada pelo Cotista Subclasse B I ao Administrador, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da publicação do resultado do Leilão de UPI indicado no *caput* deste Artigo 6º.

**Parágrafo 4º** - Compete ao Administrador praticar todos os atos necessários à execução do resgate compulsório e ao cancelamento das Cotas Subclasse B I, inclusive as comunicações e divulgações necessárias.

## **APÊNDICE C – COTAS SUBCLASSE C I**

### **CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES INICIAIS**

**Artigo 1º** - Os titulares de Cotas Subclasse C I fazem jus **(i)** até o valor da limite da Dívida do Cotista da Classe I perante as Classes FII, a eventual saldo remanescente das Distribuições da Classe I após o pagamento da Remuneração Máxima Subclasse A I; e **(ii)** a eventual saldo remanescente das Distribuições da Classe I após o pagamento da Remuneração Máxima Subclasse B I, sem prejuízo de suas Obrigações de Repasse descritos no Plano de Recuperação Judicial, neste Regulamento e no Acordo de Cotistas.

**Artigo 2º** - O valor unitário das Cotas Subclasse C I será calculado todo Dia Útil, observados os critérios definidos neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

**Artigo 3º** - As Cotas Subclasse C I são objeto da Opção de Compra e da Opção de Venda nos termos da Cláusula 6.5 do Plano de Recuperação Judicial.

**Parágrafo Único** – Os Prestadores de Serviços Essenciais deverão comunicar aos Cotistas Classe I e às Recuperandas o implemento das condições de que tratam as Cláusulas 6.5.1 e 6.5.2 do Plano de Recuperação Judicial.

### **CAPÍTULO II – DIREITOS POLÍTICOS**

**Artigo 4º - Voto.** Os titulares de Cotas Subclasse C I terão direito de votar em todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias de Cotistas, cabendo 1 (um) voto a cada Cota Subclasse C I.

**Parágrafo Único** – As Assembleias Especiais de Cotistas da Subclasse C I serão instaladas com a presença de titulares de qualquer número de Cotas Subclasse C I.

### **CAPÍTULO III – DIREITOS PATRIMONIAIS**

**Artigo 5º - Acordo de Cotistas.** Os titulares de Cotas Subclasse C I deverão repassar a parcela necessária dos recursos recebidos a título de Distribuição para, nos termos e nos limites do Acordo de Cotistas e da Obrigação de Repasse, **(i)** o pagamento integral da Dívida perante as Classes FII; e **(ii)** o pagamento da remuneração das cotas seniores de emissão da classe única do FIDC.

**Artigo 6º - Inexistência de Remuneração Máxima.** Não há remuneração máxima predeterminada para as Cotas Subclasse C I, de modo que os recursos remanescentes após o pagamento integral, pela Classe I, da Remuneração Máxima Subclasse A I, da Remuneração Máxima Subclasse B I, serão integralmente distribuídos aos titulares de

Cotas Subclasse C I, os quais permanecerão sujeitos às Obrigações de Repasse.

**Artigo 7º - Forma de Resgate.** As Cotas Subclasse C I poderão ser resgatadas em moeda corrente nacional, bem como mediante a entrega dos ativos que componham a carteira da Classe I, devendo, em todo caso, ser observadas por tal Cotista detentor de Cotas Subclasse C I as obrigações de pagamento de valores equivalentes aos da Parcela Garantidos I, da Parcela Financiadores I e da Parcela FIDC I, calculados com base na avaliação dos ativos dados em resgate conforme laudo de avaliação de ativos a ser elaborado na data de tal evento, nos termos do Acordo de Cotistas.

## **ANEXO II REGULAMENTO DO [--] FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

### **CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES INICIAIS**

**Artigo 1º** - A Classe II se enquadra na categoria de Investimento Imobiliário, regida pelo Anexo Normativo III, e é constituída em regime fechado.

**Parágrafo Único** - A Classe II adota o regime de responsabilidade limitada de seus Cotistas, de modo que os Cotistas responderão pelo patrimônio negativo da Classe II até o limite do valor por eles subscrito, de acordo com o estabelecido no art. 18 da Resolução CVM 175 e no art. 1.368-D, inciso I, da Lei 10.406/02.

**Artigo 2º** - As Cotas Classe II serão destinadas exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação aplicável.

**Parágrafo Único** - O Administrador poderá exigir, no ato da subscrição das Cotas Classe II, a comprovação da qualificação de Investidor Profissional.

**Artigo 3º - Prazo de Duração.** A Classe II terá prazo de duração indeterminado, observado o disposto no Artigo 26.

### **CAPÍTULO II – POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Artigo 4º - Objeto da Classe II.** A Classe II tem como objeto investir, nos termos das normas legais e regulamentares aplicáveis e do Plano de Recuperação Judicial, nos Imóveis Classe II, visando à recuperação de valores referentes aos créditos habilitados pelos Credores Garantidos no âmbito da Recuperação Judicial que escolheram a Opção A – Garantia Real, nos termos do Plano de Recuperação Judicial e observados os termos do Acordo de Cotistas.

**Artigo 5º - Política de Investimentos.** A Classe II prioritariamente objetiva proporcionar rendimento e a valorização de Cotas aos seus Cotistas por meio da alienação dos Imóveis Classe I, podendo auferir renda decorrente de sua locação ou arrendamento.

**Artigo 6º - Composição da Carteira.** Os investimentos imobiliários da Classe II consistirão única e exclusivamente nos direitos de propriedade sobre os Imóveis Classe II.

**Parágrafo 1º** - Sem prejuízo do disposto no *caput* deste Artigo, a Classe II pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de classes de fundos de investimento ou títulos de renda fixa (“Ativos Financeiros”), para atender suas necessidades de liquidez, nos termos do art. 41, parágrafo único, do Anexo Normativo

III.

**Parágrafo 2º** - A Classe II não poderá realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem contratadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe II.

**Parágrafo 3º** - Tendo em vista o objeto da Classe II, bem como o disposto no Plano de Recuperação Judicial, os Imóveis Classe II poderão representar até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe II.

### **CAPÍTULO III – PRESTADORES DE SERVIÇOS, TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, DE GESTÃO E DE PERFORMANCE**

**Artigo 7º -Taxa de Administração e Taxa de Gestão.** A seguinte remuneração será paga pela Classe II, a ser suportada igualmente por todas as Subclasses:

- (i) Pelos serviços de administração, será devida pela Classe II ao Administrador a remuneração correspondente a [---]% ([---] por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe II, ou o valor mínimo mensal de R\$ [---] ([---] reais), o que for maior (“Taxa de Administração”); e
- (ii) Pelos serviços de gestão de sua carteira, será devida pela Classe II a remuneração correspondente a [---]% ([---] por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe II, ou o valor mínimo mensal de R\$ [---] ([---] reais), o que for maior (“Taxa de Gestão”).

**Parágrafo 1º** - A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão corrigidas anualmente pelo [IPCA / IGP-M].

**Parágrafo 2º** - A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas e apropriadas diariamente e pagas até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, sendo o seu cálculo realizado *pro rata temporis* em base diária, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias.

**Parágrafo 3º** - Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pela Classe II aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido por eles contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, conforme o caso.

**Parágrafo 4º** - A Classe II não possui taxa de ingresso ou taxa de saída.

**[Artigo 8º – Taxa de Performance.** Será devida ao Gestor uma taxa de performance caso os Imóveis Classe II sejam alienados por valor agregado superior a R\$ [---] ([---] milhões de reais), apurado com base no preço total de venda, líquido de tributos,



custos e despesas diretamente relacionados à transação (“Taxa de Performance”).]

**[Parágrafo 1º** - A Taxa de Performance corresponderá a [--]% ([-] por cento) do valor que exceder o montante de R\$ [-] ([-] milhões de reais).]

//

**[Parágrafo 1º** - A Taxa de Performance será calculada conforme os seguintes critérios:

- (i) caso o valor agregado de alienação dos Imóveis Classe II esteja entre R\$ [-] ([-] milhões de reais) e R\$ [-] ([-] milhões de reais), o Gestor fará jus a uma taxa correspondente a [--]% ([-] por cento) sobre o valor total que exceder R\$ [-] ([-] milhões de reais);
- (ii) caso o valor agregado de alienação seja superior a R\$ [-] ([-] milhões de reais), o Gestor fará jus a uma taxa de [--]% ([-] por cento) sobre o valor total que exceder R\$ [-] ([-] milhões de reais).]

**[Parágrafo 2º** O pagamento da Taxa de Performance será efetuado pela Classe II ao Gestor após o efetivo recebimento, pela Classe II, do valor da alienação, respeitados os critérios de cálculo, distribuição e contabilização previstos neste Anexo II e na regulamentação vigente.

**Parágrafo 3º** Não será devida Taxa de Performance caso os Imóveis Classe II sejam alienados por valor igual ou inferior aos valores de referência indicados no *caput* deste Artigo 8º.]

**Parágrafo 4º** O Administrador deverá divulgar, nos informes periódicos obrigatórios os valores incorridos de Taxa de Administração, Taxa de Gestão e, se aplicável, Taxa de Performance, observando prazos e canais previstos na Resolução CVM 175.

#### **CAPÍTULO IV – PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

**Artigo 9º - Responsabilidade do Administrador.** *Os bens e direitos que compõem o patrimônio da Classe II serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, em nome próprio, mas por conta e em benefício da Classe II, cabendo-lhe administrá-los, negociá-los e deles dispor, bem como exercer todos os direitos a eles inerentes, com a finalidade exclusiva de cumprir o objeto e a Política de Investimento da Classe II, conforme as orientações do Gestor e nos termos deste Regulamento e da normas legais e regulamentares aplicáveis.*

**Parágrafo 1º** - O Administrador fará constar da escritura dos Imóveis Classe II as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no Artigo 5º, Parágrafo 1º, inciso (xiv), da Parte Geral.

**Parágrafo 2º** - Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Classe II, mantidos sob a

propriedade fiduciária do Administrador, bem como os frutos e rendimentos de tais bens e direitos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

## **CAPÍTULO V - COTAS**

**Artigo 10 - Cotas.** *As Cotas Classe II assumirão a forma nominativa e escritural e corresponderão a frações ideais do patrimônio da Classe II.*

**Parágrafo 1º** - O valor das Cotas Classe II será determinado com base na divisão do valor de seu Patrimônio Líquido pelo número de Cotas Classe II ao final de cada Dia Útil.

**Parágrafo 2º** - As Cotas Classe II serão mantidas em conta de depósito, em nome de seus respectivos Cotistas Classe II junto ao Administrador, e o extrato de tal conta servirá como comprovação da titularidade e da quantidade de Cotas Classe II detidas por cada Cotista Classe II.

**Parágrafo 3º** - O titular de Cotas de emissão da Classe II:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis Classe II integrantes do patrimônio da Classe II; e
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa à Classe II, aos Imóveis Classe II integrantes do patrimônio da Classe II ou aos Prestadores de Serviços Essenciais, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas Classe II que subscrever.

**Parágrafo 4º** - A Classe II será composta por 3 (três) Subclasses de cotas, denominadas Cotas Subclasse A II, Cotas Subclasse B II e Cotas Subclasse C II, cujos respectivos direitos e obrigações serão disciplinados pelos seus respectivos Apêndices.

## **CAPÍTULO VI – EMISSÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS**

**Artigo 11 – Primeira Emissão.** *As Cotas Subclasse A II, as Cotas Subclasse B II e as Cotas Subclasse C II da Primeira Emissão foram objeto de colocação por meio de 3 (três) lotes únicos e indivisíveis de valores mobiliários, nos termos do art. 8º, inciso IV, da Resolução CVM 160, sendo cada lote referente à totalidade das Cotas de uma Subclasse.*

**Parágrafo 1º** - O patrimônio inicial da Classe II será de R\$ [--] (--) reais), divididos em [--] (--) de Cotas Classe II com valor unitário de R\$ [--] (--) reais).

**Parágrafo 2º** - As Cotas Classe II da Primeira Emissão foram subscritas, em observância ao Plano de Recuperação Judicial, pelo Grupo Coteminas e pelo[s] Credor[es] Financiador[es].

**Parágrafo 3º** - É vedada a negociação fracionada do lote referente às Cotas Classe II da

Primeira Emissão em mercados regulamentados pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias da data de subscrição do lote de Cotas Classe II.

**Parágrafo 4º** - É admitida a subscrição da totalidade das Cotas Classe II da Primeira Emissão, bem como de quaisquer eventuais emissões posteriores, independentemente da Subclasse, por um mesmo Cotista.

**Parágrafo 5º** - Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas Classe II, independentemente da Subclasse, por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo.

**Parágrafo 6º** - Novas Cotas Classe II, independentemente da Subclasse, somente poderão ser emitidas mediante a aprovação da Assembleia Especial de Cotistas.

**Artigo 12 – Integralização.** As Cotas Classe II, independentemente da Subclasse, poderão ser integralizadas:

- (i) em moeda corrente nacional, por meio de transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN; ou
- (ii) com Imóveis Classe II.

**Parágrafo 1º** - As Cotas Classe II da Primeira Emissão foram integralizadas na forma prevista no respectivo Boletim de Subscrição e no Plano de Recuperação Judicial.

**Parágrafo 2º** - Nos termos do § 1º do art. 9º do Anexo Normativo III, fica dispensada a aprovação, pela Assembleia Especial de Cotistas, de laudo de avaliação dos Imóveis Classe II, tendo em vista se tratarem dos ativos que constituem a destinação de recursos da Primeira Emissão.

**Parágrafo 3º** - As integralizações das Cotas Classe II referentes a emissões posteriores obedecerão ao disposto nas deliberações da Assembleia Especial de Cotistas que as aprovarem, na regulamentação vigente e nas disposições deste Regulamento.

**Parágrafo 4º** - A integralização das Cotas Classe II em bens e direitos, inclusive mediante a conferência da propriedade dos Imóveis Classe II, estará dispensada da elaboração de laudo de avaliação, sem prejuízo da aprovação da Assembleia Especial de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.

## **CAPÍTULO VII – RENDIMENTOS, RESGATE E AMORTIZAÇÃO**

**Artigo 13 – Amortizações.** As Cotas Classe II poderão ser amortizadas, total ou parcialmente.

**Parágrafo 1º** - As Cotas Classe II deverão ser amortizadas sempre que houver

monetização dos Imóveis Classe II, independentemente de deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, observados **(i)** os encargos da Classe II; e **(ii)** as deduções dispostas no Parágrafo 3º abaixo. O pagamento das amortizações observará o disposto no Artigo 17 da Parte Geral e no Artigo 15 e nos Apêndices deste Anexo II.

**Parágrafo 2º** - O montante referente a cada amortização será rateado entre todos os Cotistas Classe II da respectiva Subclasse de Cotas, proporcionalmente à participação de cada um no total de Cotas Classe II integralizadas da Subclasse, observadas as prioridades descritas neste Regulamento e no Plano de Recuperação Judicial, e o pagamento da amortização será efetuado em moeda corrente em até [--] (--) Dias Úteis contados da comunicação pelo Administrador quanto à amortização ou da data da Assembleia Especial de Cotistas que deliberou sobre a amortização, conforme o caso.

**Parágrafo 3º** - A Remuneração Máxima Subclasse A II e a Remuneração Máxima Subclasse B II, respectivamente, serão deduzidas de eventuais valores distribuídos aos titulares de Cotas Subclasse A II e de Cotas Subclasse B II a título de amortização.

**Parágrafo 4º** - Os titulares de Cotas Subclasse C deverão repassar a parcela necessária dos recursos recebidos para, nos termos e nos limites do Acordo de Cotistas e da Obrigação de Repasse, **(i)** o pagamento integral da Dívida do Cotista Classe II perante as Classes FII; e **(ii)** o pagamento da Dívida do Cotista Classe II perante o FIDC.

**Artigo 14 – Resgate.** As Cotas Subclasse A II e as Cotas Subclasse B II poderão ser resgatadas a qualquer momento mediante o pagamento de suas respectivas Remunerações Máximas, mas as Cotas Subclasse C II somente serão resgatadas, nos termos deste Artigo e de seus respectivos Apêndices.

**Parágrafo 1º** - O pagamento aos titulares de Cotas Subclasse A II e de Cotas Subclasse B II, a título de resgate de suas Cotas Subclasse A II ou Cotas Subclasse B II, conforme o caso, estará limitado à Remuneração Máxima Subclasse A II ou à Remuneração Máxima Subclasse B II, observado, em todo caso, o disposto no Parágrafo 3º do Artigo 13 deste Anexo II.

**Parágrafo 2º** - As Subclasses de Cotas Classe II serão resgatadas na forma de seus respectivos Apêndices, observada a disciplina prevista no Capítulo VI da Parte Geral, neste Capítulo VII e nos Apêndices deste Anexo II.

**Parágrafo 3º** - Em observância ao Plano de Recuperação Judicial, as Cotas Subclasse C II somente serão resgatadas após **(i)** o resgate integral das Cotas Subclasse A II e das Cotas Subclasse B II. Os titulares de Cotas Subclasse C deverão repassar os recursos recebidos para, nos termos e nos limites do Acordo de Cotistas e da Obrigação de Repasse, **(i)** o pagamento integral da Dívida do Cotista Classe II perante as Classes FII; e **(ii)** o pagamento da remuneração das cotas seniores de emissão da classe única do

FIDC.

**Artigo 15 – Distribuições da Classe II.** Sem prejuízo do disposto nos Artigos 13 e 14 acima, quaisquer Distribuições observarão o seguinte procedimento, em respeito ao disposto no Artigo 17 da Parte Geral e nas Cláusulas [6.2.3 e 6.4] do Plano de Recuperação Judicial, e ocorrerão conforme as seguintes regras:

- (i) 95% (noventa e cinco por cento) de cada Distribuição (“Parcela Garantidos II”) serão pagos da seguinte forma:
  - a. ~~a)~~ prioritariamente, os recursos serão destinados aos titulares de Cotas Subclasse A II, até que o montante agregado das Distribuições já realizadas pela Classe II às Cotas Subclasse A II seja equivalente à Remuneração Máxima Subclasse A II;
  - b. ~~b)~~ após o pagamento da Remuneração Máxima Subclasse A II, eventual saldo será destinado aos titulares de Cotas Subclasse C II da Classe até o limite da Dívida do Cotista Classe II perante as Classe FII, os quais serão responsáveis por transferir a integralidade do valor recebido nos termos desta alínea (b) ao pagamento da Dívida do Cotista Classe II perante as Classes FII, nos termos da Obrigação de Repasse;
  - c. ~~c)~~ após o pagamento da Remuneração Máxima Subclasse A II e do valor mencionado na alínea (b) acima, o eventual saldo será destinado aos titulares de Cotas Subclasse B II, até que o montante agregado das Distribuições já realizadas pela Classe II às Cotas Subclasse B II seja equivalente a R\$ [valor do financiamento ref. Imóveis Classe II], corrigido pelo CDI, acrescido de [●] % ([●] por cento) ao ano desde a data de aquisição das cotas pelo Cotista Subclasse B II até a data do pagamento da sua remuneração (“Remuneração Máxima Subclasse B II”);
  - d. ~~d)~~ após o pagamento da Remuneração Máxima Subclasse A II e do valor mencionado nas alíneas (b) e (c) acima, o eventual saldo será o eventual saldo será destinado aos titulares de Cotas Subclasse C II, os quais serão responsáveis por transferir a integralidade do valor recebido nos termos desta alínea (d) ao pagamento da remuneração das cotas sêniores do FIDC, nos termos da Obrigação de Repasse;
- (v) ~~(iii)~~ 4% (quatro por cento) de cada Distribuição (“Parcela Financiadores II”) serão pagos aos titulares de Cotas Subclasse B II, até que o montante agregado das Distribuições já realizadas pela Classe II aos titulares de Cotas Subclasse B II seja equivalente à Remuneração Máxima Subclasse B; e
- (vi) ~~(iii)~~ 1% (um por cento) de cada Distribuição (“Parcela FIDC II”) será pago aos titulares de Cotas Subclasse C II, para que sejam integralmente transferidos ao FIDC, até o limite da remunerações das cotas sêniores, nos termos da Obrigação de Repasses; e
- (vii) ~~(iv)~~ caso o montante referente à Parcela Financiadores II tenha sido suficiente

para o pagamento integral da Remuneração Máxima Subclasse B II, eventual saldo remanescente será pago aos titulares de Cotas Subclasse C II, para que sejam integralmente transferidos ao FIDC até o limite da remuneração das cotas sêniores, nos termos das Obrigações de Repasse.

**Parágrafo 1º** - Em cumprimento às Obrigações de Repasse e nos termos e limites do *caput*, desde que efetiva e comprovadamente paga a integralidade da Remuneração Máxima Subclasse A II, será devido pelo titular das Cotas Subclasse C II o valor, a ser pago às Classes I e III ou ao Credor Beneficiário de forma proporcional, conforme o caso, correspondente **(i)** ao montante ainda não performado da Remuneração Máxima Subclasse A I e da Remuneração Máxima Subclasse A III, até o limite dessas respectivas Remunerações Máximas Subclasse A; ou **(ii)** ao valor faltante para o recebimento da totalidade do montante indicado no Anexo 6.2.3 do Plano de Recuperação Judicial (“Dívida do Cotista Classe II perante as Classes FII”).

**Parágrafo 2º** - Em cumprimento às Obrigações de Repasse e nos termos e limites do *caput*, será devido, pelo titular das Cotas Subclasse C II à classe única do FIDC, o montante correspondente às Distribuições da Classe II que não seja necessário para o pagamento integral da Remuneração Máxima Subclasse A e da Remuneração Máxima Subclasse B de todas as Classes (“Dívida do Cotista Classe II perante o FIDC”).

**Parágrafo 3º** - Para os fins de cálculo dos montantes previstos nas obrigações descritas neste Artigo, a Classe II deverá considerar que a totalidade dos valores pagos pelo Cotista Subclasse C, nos termos e nos limites deste Artigo, à Classe I e à Classe III serão utilizados exclusivamente para pagar a Remuneração Máxima Subclasse A I e a Remuneração Máxima Subclasse A III, respectivamente.

**Parágrafo 4º** - Os titulares de Cotas Subclasse C II deverão repassar a parcela necessária dos recursos recebidos para, nos termos e nos limites do Acordo de Cotistas e da Obrigação de Repasse, **(i)** o pagamento integral da Dívida do Cotista Classe II perante as Classes FII; e **(ii)** o pagamento da Dívida do Cotista Classe II perante o FIDC.

## **CAPÍTULO VIII – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS**

**Artigo 16 - Competência da Assembleia Especial de Cotistas.** *Compete privativamente à Assembleia Especial deliberar sobre, e sem prejuízo das competências da Assembleia Geral de Cotistas:*

- (i)** as demonstrações contábeis da Classe II, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente;
- (ii)** destituição ou substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais, bem como sobre a escolha de seus substitutos;

- (iii) emissão de novas Cotas Classe II, independentemente da Subclasse, sua quantidade, valor unitário, e incidência de direito de preferência aos Cotistas na subscrição das novas Cotas Classe II, observado o disposto neste Anexo II;
- (iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe II;
- (v) alteração deste Anexo II, ressalvado o disposto no Artigo 12 da Parte Geral;
- (vi) plano de resolução do patrimônio líquido negativo, nos termos da regulamentação aplicável; e
- (vii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe II, nos termos da regulamentação aplicável.
- (viii) alteração do Prazo de Duração da Classe II;
- (ix) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial de Cotistas;
- (x) instalação, composição, organização e funcionamento de eventuais comitês e conselhos da Classe II;
- (xi) inclusão de encargos não previstos neste Anexo II;
- (xii) a alteração do mercado em que as Cotas Classe II são admitidas à negociação;
- (xiii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas Classe II, ressalvado o disposto no Artigo 12, Parágrafos 2º e 4º do Anexo II;
- (xiv) eleição e destituição de Representante dos Cotistas Classe II, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (xv) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do art. 31 e do inciso IV do art. 32, ambos do Anexo Normativo III;
- (xvi) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração ou à Taxa de Gestão;
- (xvii) prestação de fiança, aval, aceite, ou qualquer outra forma de coobrigação e de garantias reais, em nome da Classe II; e
- (xviii) alienação dos imóveis detidos pelas Cotas Subclasse A II, bem como a definição do respectivo valor de alienação.

**Parágrafo 1º** - Ressalvado o disposto nos Parágrafos 2º e 3º abaixo, as deliberações da Assembleia Especial de Cotistas dependem da aprovação cumulativa **(i)** da maioria de votos dos titulares das Cotas Classe II subscritas presentes; e **(ii)** da maioria das Cotas Subclasse A II subscritas presentes, cabendo a cada cota subscrita 1 (um) voto.

**Parágrafo 2º** - As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iv), (v), (viii), (xiii), (xv) e (xvi) do *caput* dependem da aprovação cumulativa **(i)** da maioria de votos dos titulares de Cotas Subclasse A II; e **(ii)** da maioria de votos dos Cotistas Classe II presentes e que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas Classe II emitidas, caso a Classe II tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das Cotas Classe II emitidas, caso a Classe II tenha até 100 (cem) cotistas.

**Parágrafo 3º** - A matéria prevista no item (xviii) acima dependerá da aprovação exclusivamente da maioria das Cotas Subclasse A II presentes.

**Parágrafo 4º** - Os votos e os quóruns de deliberação devem ser computados de acordo com a participação financeira de cada Cotista Classe II na Classe II.

**Parágrafo 5º** - A Assembleia Especial de Cotistas obedecerá às mesmas regras de convocação, instalação e funcionamento previstas na Parte Geral para as Assembleias Gerais de Cotistas, ressalvadas a aplicação das regras específicas previstas neste Anexo II.

## **CAPÍTULO IX – REPRESENTANTE DOS COTISTAS CLASSE II**

**Artigo 17 - Eleição.** *A Assembleia Especial de Cotistas poderá eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe II, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas Classe II.*

**Parágrafo 1º** - A eleição dos representantes dos cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas Classe II presentes e que representem, no mínimo:

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

**Parágrafo 2º** - O mandato do representante dos cotistas, caso seja eleito, se encerrará na próxima Assembleia Especial de Cotistas da Classe II que deliberar sobre as



demonstrações contábeis da Classe II, permitida a reeleição.

**Parágrafo 3º** - A função de representante dos cotistas é indelegável.

**Parágrafo 4º** - Somente pode exercer a função de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (i) ser cotista da Classe II;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função no empreendedor dos ativos que componham a carteira da Classe II, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos ou classes de 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.

**Parágrafo 5º** - Cabe ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas da Classe II a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**Artigo 18 – Competências.** Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia Especial de Cotistas relativas à:
  - (a) emissão de novas Cotas Classe; e
  - (b) transformação, incorporação, fusão ou cisão;
- (iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe pela qual tenha sido eleito, à Assembleia Especial de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes de que tiverem conhecimento, e sugerir

providências;

- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da Classe pela qual tenha sido eleito;
- (v) examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - (b) indicação da quantidade de Cotas de emissão da Classe detida por cada um dos representantes de Cotistas;
  - (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - (d) opinião sobre as demonstrações contábeis da Classe pela qual tenha sido eleito e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia; e
  - (e) exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe pela qual tenha sido eleito; e
- (vii) convocar a Assembleia Especial de Cotistas pela qual tenha sido eleito, desde que o Administrador não o tenha feito.

**Parágrafo 1º** - O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social da classe, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso (vi) do *caput*.

**Parágrafo 2º** - Os representantes de Cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**Parágrafo 3º** - Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas devem ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata a alínea “d” do inciso (iv) do *caput*, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o administrador proceda à divulgação nos termos do art. 61 da parte geral da Resolução CVM 175 e do art. 38 do Anexo Normativo III.

**Artigo 19** – Os representantes de cotistas devem comparecer às Assembleias de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

**Parágrafo Único** – Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia de Cotistas,

independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Artigo 20** – Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe e aos cotistas.

**Artigo 21** – Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da classe.

## **CAPÍTULO X - ENCARGOS DA CLASSE II**

**Artigo 22 – Lista de Encargos.** *Constituem encargos da Classe II, além da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance, as seguintes despesas:*

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações da Classe II;
- (ii) despesas com registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas nas normas legais e regulamentares aplicáveis;
- (iii) despesas com correspondência de interesse da Classe II, inclusive comunicações aos Cotistas Classe II (salvo na hipótese do Artigo 28, Parágrafo 1º, da Parte Geral);
- (iv) honorários e despesas do auditor independente;
- (v) emolumentos e comissões pagos por operações de aquisição ou venda dos Imóveis Classe II e de Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe II;
- (vi) despesas com a manutenção de Imóveis Classe II e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe II cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (vii) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses da Classe II, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Imóveis Classe II ou sobre os Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe II, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo de prestador de serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (ix) despesas relacionadas, direta ou indiretamente, ao exercício de direito de voto decorrente dos ativos integrantes da carteira da Classe II;
- (x) despesas inerentes à realização de Assembleia Especial de Cotistas;

- (xi) quaisquer despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão ou liquidação da Classe II;
- (xii) despesas com liquidação, registro, negociação e custódia de operações com Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe II;
- (xiii) gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (xiv) montantes devidos a classes investidoras na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no art. 99 da Resolução CVM 175;
- (xv) despesas relacionadas à atividade de formador de mercado;
- (xvi) despesas e encargos decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe II, desde que de acordo com as hipóteses previstas na Resolução CVM 175;
- (xvii) contratação da agência de classificação de risco de crédito, se aplicável;
- (xviii) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem o patrimônio da Classe II;
- (xix) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do art. 27 do Anexo Normativo III;
- (xx) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xxi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Imóveis Classe II; e
- (xxii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 20 do Anexo Normativo III.

**Parágrafo 1º** - Quaisquer despesas não previstas como encargos da Classe II correrão por conta do Prestador de Serviços Essenciais que as houver contratado, salvo decisão contrária da Assembleia Especial de Cotistas.

**Parágrafo 2º** - Os encargos e despesas da Classe II observarão o rol previsto na Resolução CVM 175 e serão divulgados nos informes periódicos obrigatórios (mensal, trimestral e anual), com indicação dos critérios e valores de rateio quando aplicável.

## CAPÍTULO XI – PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

**Artigo 23** – Na hipótese de ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos, o Administrador estará obrigado a verificar se o Patrimônio Líquido está negativo:

- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe II;
- (ii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, de falência ou de insolvência de devedor ou emissor de ativos detidos pela Classe II;
- (iii) condenação da Classe II de natureza judicial, arbitral ou administrativa ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido; e
- (iv) condenação judicial da Classe II por danos ambientais relacionados aos Imóveis Classe II.

**Artigo 24** – Caso verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, o Administrador deve:

- (i) imediatamente, em relação à Classe II:
  - (a) não realizar amortização de Cotas;
  - (b) não realizar novas subscrições de Cotas;
  - (c) comunicar a existência do Patrimônio Líquido negativo ao Gestor; e
  - (d) divulgar fato relevante, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 175; e
- (ii) em até 20 (vinte) dias:
  - (a) elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo (“Plano II”), em conjunto com o Gestor, do qual conste, no mínimo:
    1. análise das causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo;
    2. balancete; e
    3. proposta de resolução para o patrimônio líquido negativo, que, a critério dos Prestadores de Serviços Essenciais, pode contemplar as possibilidades previstas no Parágrafo 4º deste Artigo, assim como a possibilidade de tomada de empréstimo pela Classe II, exclusivamente para cobrir o patrimônio líquido negativo; e
  - (b) convocar Assembleia Especial de Cotistas para deliberar acerca do Plano II, em até 2 (dois) dias úteis após a conclusão da elaboração do Plano II, encaminhando o Plano II junto à convocação.

**Parágrafo 1º** – Caso, após a adoção das medidas previstas no inciso (i) do *caput*, 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 II, a adoção das medidas referidas no inciso (ii) do *caput* se torna facultativa.

**Parágrafo 2º** – Caso, anteriormente à convocação da Assembleia Especial de Cotistas, o Administrador verifique que o patrimônio líquido deixou de estar negativo, os Prestadores de Serviços Essenciais ficam dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos neste Artigo, devendo o Administrador divulgar novo fato relevante, do qual devem constar o Patrimônio Líquido atualizado e, ainda que resumidamente, as causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo.

**Parágrafo 3º** – Caso, posteriormente à convocação da Assembleia Especial de Cotistas, e anteriormente à sua realização, o Administrador verifique que o patrimônio líquido deixou de estar negativo, a Assembleia Especial de Cotistas deverá ser realizada para que o Gestor apresente aos Cotistas Classe II o Patrimônio Líquido atualizado e as causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo, não se aplicando o disposto no Parágrafo 4º.

**Parágrafo 4º** – Na Assembleia Especial de Cotistas convocada para deliberar a respeito do Plano II, em caso de sua não aprovação, os Cotistas Classe II deverão deliberar sobre as seguintes possibilidades:

- (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, hipótese que afasta a proibição disposta no Artigo 122, inciso I, alínea “b” da Resolução CVM 175;
- (ii) cindir, fundir ou incorporar a Classe II a outra classe que tenha apresentado proposta já analisada pelos Prestadores de Serviços Essenciais;
- (iii) liquidar a Classe II que estiver com Patrimônio Líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou
- (iv) determinar que o Administrador entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe II.

**Artigo 25** – Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe II, o Administrador deve adotar as seguintes medidas:

- (i) divulgar fato relevante; e
- (ii) efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe II na CVM.

**Parágrafo Único** – Caso o Administrador não adote a medida disposta no inciso (ii) de modo tempestivo, a CVM efetuará o cancelamento do registro, informando tal cancelamento ao Administrador e publicando comunicado na página da CVM na rede mundial de computadores.

## **CAPÍTULO XII – LIQUIDAÇÃO**

**Artigo 26 - Liquidação.** *A Classe II entrará em liquidação após a alienação da totalidade dos Imóveis Classe II ou mediante deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, observado o disposto neste Artigo 26.*

**Parágrafo 1º.** A Assembleia Especial de Cotistas de que trata o *caput* deverá deliberar, no mínimo, sobre:

- (i) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos no Regulamento; e
- (ii) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas Classe II que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia Especial de Cotistas.

**Parágrafo 2º** - O plano de liquidação de que trata o Parágrafo 1º acima deverá contemplar as obrigações assumidas pela Classe II no âmbito do Plano de Recuperação Judicial, sobretudo aquelas que se refiram ao pagamento de valores decorrentes de Distribuições da Classe II às demais Classes e à classe única do FIDC.

**Artigo 27 - Forma de Liquidação.** Na hipótese de liquidação da Classe II, caberá ao Administrador atuar como liquidante, promovendo a alienação dos Imóveis Classe II e dos Ativos Financeiros pertencentes à Classe II, na forma prevista neste Regulamento e no plano de liquidação aprovado pela Assembleia Especial de Cotistas.

**Artigo 28** - A liquidação da Classe II observará a seguinte ordem, em observância ao disposto no Artigo 19 da Parte Geral:

- (i) alienação dos Imóveis Classe II e dos Ativos Financeiros;
- (ii) pagamento dos encargos da Classe II e do Fundo que caibam à Classe II;
- (iii) pagamento da Parcela Garantidos II, da Parcela Financiadores II e da Parcela FIDC II;
- (iv) resgate das Cotas Subclasse A II;
- (v) pagamento, ao Cotista Subclasse C, do valor correspondente às Dívidas do Cotista Classe II perante as Classes;

- (vi) resgate das Cotas Subclasse B II, caso a Parcela Financiadores II não tenha sido suficiente para atingir a Remuneração Máxima Subclasse B II;
- (vii) pagamento, ao Cotista Subclasse C, do valor correspondente à Dívida do Cotista Classe II perante o FIDC; e
- (viii) resgate das Cotas Subclasse C II.

**Parágrafo Único** - Em qualquer caso, a liquidação da Classe II será realizada de acordo com as normas operacionais estabelecidas pela CVM.

**Artigo 29** – No âmbito da liquidação da Classe II, o Administrador deve:

- (i) suspender novas subscrições de Cotas Classe II;
- (ii) fornecer informações relevantes sobre a liquidação a todos os Cotistas, de maneira simultânea e tão logo tenha ciência das informações, devendo providenciar atualizações conforme as circunstâncias se modifiquem;
- (iii) verificar se a precificação e a liquidez da carteira da Classe II asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados da liquidação aos Cotistas da Classe II, ainda que os resultados não sejam distribuídos em uma única ocasião ou que a cada distribuição de resultados sejam contemplados diferentes Cotistas; e
- (iv) planejar os procedimentos necessários para executar a liquidação da Classe II com prazo de duração determinado, dentro de um período adequado à data prevista para o seu encerramento.

**Artigo 30** – No âmbito da liquidação da Classe II, e desde que de modo aderente ao plano de liquidação, fica dispensado o cumprimento das regras listadas a seguir:

- (i) vigência diferida de alterações do Regulamento em decorrência de deliberação unânime dos Cotistas; e
- (ii) limites relacionados à composição e diversificação da carteira da Classe II.

**Artigo 31 – Encerramento.** Após a divisão do patrimônio da Classe II nos termos deste Capítulo XII e do Capítulo VII deste Anexo II, o Administrador deverá efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe II, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da data em que os recursos provenientes da liquidação foram destinados na forma deste Capítulo XII e do Capítulo VII deste Anexo II, a documentação referida na Resolução CVM 175.



## CAPÍTULO XIV – FATORES DE RISCO

**Artigo 32 – Fatores de Risco.** *Não obstante a diligência dos Prestadores de Serviços Essenciais na aplicação e concretização da política de investimentos descrita no Capítulo II deste Anexo II, os investimentos da Classe II, por sua própria natureza, estarão sujeitos a determinados riscos inerentes à propriedade dos Imóveis Classe II, além de aspectos ambientais, técnicos e de licenciamento a eles relacionados, não podendo os Prestadores de Serviços Essenciais em hipótese alguma, ser responsabilizados por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas Classe II ou à carteira da Classe II.*

**Parágrafo Único** - Os principais riscos a que a Classe II está sujeita, pelas características dos ativos que compõem sua carteira são, principalmente, os seguintes:

- (i) **Riscos Relacionados ao Plano de Recuperação Judicial:** O Fundo foi estruturado no contexto do Plano de Recuperação Judicial e está vinculado aos seus termos e condições, razão pela qual eventuais dificuldades operacionais inerentes à implementação do Plano de Recuperação Judicial ou eventuais questionamentos a respeito da validade de suas disposições poderão impactar diretamente as atividades da Classe II e o retorno esperado das Cotas Classe II;
- (ii) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos:** A Classe II está sujeita a variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro ou de capitais brasileiro, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de suas aplicações. Nesse sentido, a Classe II está sujeita aos efeitos de políticas econômicas adotadas pelo Governo Federal, as quais podem incluir alterações nas taxas de juros, desvalorizações cambiais, mudanças fiscais e tarifárias, controles de capital e revisões regulatórias. Essas medidas, somadas a condições macroeconômicas adversas, podem impactar negativamente o valor dos ativos da carteira, a execução da política de investimento e a distribuição de rendimentos aos Cotistas. Além disso, fatores externos, como recessões globais, crises financeiras, restrições a fluxos de capitais ou instabilidade geopolítica, também podem afetar o desempenho da Classe II e os resultados auferidos pelos Cotistas Classe II;
- (iii) **Risco do Setor Imobiliário:** A Classe II está exposta aos riscos inerentes ao setor imobiliário, cuja dinâmica pode ser afetada por fatores como sobreoferta, redução da demanda, mudanças nas preferências dos consumidores, vacância prolongada, inadimplência, revisões de valores locatícios e dificuldades de liquidez na alienação dos imóveis. Esses fatores podem impactar negativamente a geração de receitas com os Imóveis Classe II e prejudicar sua valorização, afetando, consequentemente, o retorno das Cotas. Adicionalmente, condições específicas do mercado imobiliário – tais como restrições regulatórias ao uso ou desenvolvimento dos imóveis, alterações na legislação

urbanística ou ambiental, bem como custos imprevistos com manutenção ou regularização de propriedades – podem comprometer a performance da Classe II, independentemente de conjunturas macroeconômicas mais amplas;

- (iv) **[A definir em conjunto com o administrador.] Risco tributário:** [--];
- (v) **Risco de Alterações Tributárias e Mudanças na Legislação:** A legislação tributária aplicável aos fundos de investimento, inclusive à Classe II, está constantemente sujeita a alterações, especialmente no contexto de eventuais reformas tributárias ou revisões interpretativas por parte das autoridades competentes. Assim, a Classe II e os Cotistas Classe II estão sujeitos ao risco de criação de novos tributos, modificação de alíquotas, extinção de benefícios fiscais ou alteração da interpretação atualmente aceita quanto à incidência de tributos. Tais mudanças podem impactar negativamente a rentabilidade da Classe II e os fluxos de caixa disponíveis para Distribuições;
- (vi) **Risco de Crédito:** Os Cotistas da Classe II farão jus ao recebimento das Distribuições a partir do efetivo recebimento, pela Classe II, de valores pagos por locatários ou adquirentes dos Imóveis Classe II ou demais ativos integrantes de sua carteira. Na eventualidade de os Imóveis Classe II virem a ser locados, a Classe II estará exposta ao risco de crédito dos respectivos locatários, inclusive no que se refere à inadimplência, atrasos ou renegociações contratuais. Da mesma forma, se houver alienação de Imóveis Classe II, a Classe II estará sujeita ao risco de crédito dos adquirentes, inclusive quanto ao pagamento de parcelado do preço ou inadimplemento das obrigações contratuais assumidas;
- (vii) **Riscos de Liquidez:** As classes de fundos de investimento imobiliário, a depender de sua política de investimento e seu público-alvo, poderão encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro. Adicionalmente, as classes de fundos de investimento imobiliário são constituídas sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas Classe II. Ademais, a transferência de Cotas Classe II está sujeita às restrições à negociação previstas no Artigo 16 da Parte Geral. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo na hipótese de tais Cotas Classe II serem admitidas à negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado;
- (viii) **Risco de Concentração:** Nos termos do Parágrafo 3º do Artigo 6º deste Anexo II, a Classe II poderá aplicar até 100% (cem por cento) de seu patrimônio líquido nos Imóveis Classe II. Consequentemente, a Classe II e seus Cotistas poderão ficar expostos aos riscos de um único conjunto de imóveis, possibilitando uma maior volatilidade de seu patrimônio líquido;
- (ix) **Risco de Liquidez dos Imóveis Classe II:** A rentabilidade dos Imóveis Classe II poderá ser impactada negativamente caso sua venda não se concretize conforme projetado. Não há garantias quanto à efetiva realização dos preços de venda estimados para o Imóveis

Classe II ou à velocidade do processo de sua alienação. Caso as projeções não se concretizem, poderá haver reflexos negativos sobre os resultados da Classe II e, consequentemente, sobre as Distribuições.

- (x) **Risco de Despesas Extraordinárias:** A Classe II, na qualidade de proprietária dos Imóveis Classe II, poderá estar sujeita ao pagamento de despesas extraordinárias, não previstas no curso ordinário do desenvolvimento ou manutenção dos seus ativos. Tais despesas podem incluir, entre outras, rateios para obras e reformas, serviços de pintura e decoração, conservação estrutural, implantação de equipamentos de segurança, pagamento de indenizações trabalhistas, contrapartidas urbanísticas ou quaisquer outras obrigações de natureza excepcional. A ocorrência de tais eventos poderá impactar negativamente a rentabilidade da Classe II e, consequentemente, os rendimentos distribuídos aos seus Cotistas Classe II.

- (xi) *[O administrador poderá sugerir a inclusão de eventuais fatores de risco adicionais que entender aplicáveis]*

## APÊNDICE A – COTAS SUBCLASSE A II

### CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES INICIAIS

**Artigo 1º** - Os titulares de Cotas Subclasse A II têm prioridade no recebimento de parcela correspondente a 95% (noventa e cinco por cento) das Distribuições da Classe II, nos termos do Artigo 15 do Anexo II.

**Artigo 2º** - *O valor unitário das Cotas Subclasse A II será calculado todo Dia Útil, observados os critérios definidos neste Regulamento e na regulamentação aplicável.*

### CAPÍTULO II – DIREITOS POLÍTICOS

**Artigo 3º - Voto.** Os titulares de Cotas Subclasse A II terão direito de votar em todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias de Cotistas, cabendo 1 (um) voto a cada Cota Subclasse A II.

**Parágrafo Único** – *As Assembleias Especiais de Cotistas da Subclasse A II serão instaladas com a presença de titulares de qualquer número de Cotas Subclasse A II.*

### CAPÍTULO III – DIREITOS PATRIMONIAIS

**Artigo 5º – Rendimentos e Remuneração Máxima Subclasse A.** Os rendimentos das Cotas Subclasse A II serão distribuídos aos Cotistas Subclasse A II nos termos do Capítulo VII do Anexo II e do Capítulo VI da Parte Geral. As Cotas Subclasse A II serão amortizadas necessariamente em moeda corrente nacional, observado, em qualquer hipótese, que o valor recebido por cada titular de Cotas Subclasse A II estará limitado à Remuneração Máxima Subclasse A II.

**Parágrafo Primeiro** – *As Cotas Subclasse A II poderão ser resgatadas em moeda corrente nacional, bem como mediante a entrega dos ativos que componham a carteira da Classe II, devendo, em todo caso, ser observadas pelo Cotista detentor de Cotas Subclasse A II as obrigações de pagamento de valores equivalentes aos da Parcela Garantidos II, da Parcela Financiadores II e da Parcela FIDC II, calculados com base na avaliação dos ativos dados em resgate, nos termos do Acordo de Cotistas.*

**Parágrafo Segundo** – A Remuneração Máxima Subclasse A II não constitui, nem deve ser interpretada como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos titulares de Cotas Subclasse A II por parte do Fundo, da Classe II, do Administrador, do Gestor, do Custodiante ou de qualquer outro agente. O pagamento de qualquer rendimento estará condicionado à existência de resultados e à suficiência de recursos na Carteira que viabilizem tal distribuição.

## APÊNDICE B – COTAS SUBCLASSE B II

### CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES INICIAIS

**Artigo 1º** - Os titulares de Cotas Subclasse B II *(i)* têm prioridade no recebimento de parcela referente a 4% (quatro por cento) das Distribuições da Classe II, nos termos do Artigo 15 do Anexo II; e *(ii)* fazem jus a eventual saldo remanescente das Distribuições da Classe II após o pagamento da Remuneração Máxima Subclasse A II aos titulares de Cotas Subclasse A II e do valor correspondente à Dívida da Classe II perante as Classes FII aos titulares de Cotas Subclasse C II.

**Artigo 2º** - *O valor unitário das Cotas Subclasse B II será calculado todo Dia Útil, observados os critérios definidos neste Regulamento e na regulamentação aplicável.*

### CAPÍTULO II – DIREITOS POLÍTICOS

**Artigo 3º - Voto.** Os titulares de Cotas Subclasse B II terão direito de votar em todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias de Cotistas, cabendo 1 (um) voto a cada Cota Subclasse B II.

**Parágrafo Único** – *As Assembleias Especiais de Cotistas da Subclasse B II serão instaladas com a presença de titulares de qualquer número de Cotas Subclasse B II.*

### CAPÍTULO III – DIREITOS PATRIMONIAIS

**Artigo 4º - Amortização, Resgate e Remuneração Máxima Subclasse B II.** Os rendimentos das Cotas Subclasse B II serão distribuídos aos Cotistas Subclasse B II nos termos do Capítulo VII do Anexo II e do Capítulo VI da Parte Geral. As Cotas Subclasse B II serão amortizadas necessariamente em moeda corrente nacional, observado, em qualquer hipótese, que o valor agregado de todas as Distribuições recebidas por cada titular de Cotas Subclasse B II estará limitado à Remuneração Máxima Subclasse B II.

**Parágrafo Primeiro** – *As Cotas Subclasse A II poderão ser resgatadas em moeda corrente nacional, bem como mediante a entrega dos ativos que componham a carteira da Classe I, observado, em todo caso, o disposto no Artigo 19, Parágrafo 2º, da Parte Geral.*

**Parágrafo Segundo** – A Remuneração Máxima Subclasse B II não constitui, nem deve ser interpretada como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos titulares de Cotas Subclasse B II por parte do Fundo, da Classe II, do Administrador, do Gestor, do Custodiante ou de qualquer outro agente. O pagamento de qualquer rendimento estará condicionado à existência de resultados e à suficiência de recursos na Carteira que viabilizem tal distribuição.

**Artigo 5º - Forma de Resgate.** As Cotas Subclasse B II serão resgatadas, obrigatoriamente, em moeda corrente nacional.

**Artigo 6º - Resgate Compulsório.** Caso um terceiro que não o Credor Garantido cujas garantias recaíam sobre os Imóveis Classe II se consagre vencedor no Leilão de UPI, as Cotas Subclasse B II serão obrigatória, integral e automaticamente resgatadas, independentemente de deliberação da Assembleia Especial de Cotistas.

**Parágrafo 1º** – O resgate de que trata este Artigo 6º será realizado de forma equânime, simultânea e proporcional entre todos os Cotistas Subclasse B II. Uma vez processado o pagamento de que trata este Artigo 6º, as Cotas Subclasse B II serão canceladas, extinguindo-se todos os direitos patrimoniais e políticos a elas vinculados, sem que seus então titulares façam jus a qualquer participação residual na Classe II ou no Fundo.

**Parágrafo 2º** - As Cotas Subclasse B II serão resgatadas compulsoriamente pelo valor total de R\$ 1,00 (um real), independentemente do valor patrimonial das Cotas Subclasse B II, a ser rateado proporcionalmente entre os Cotistas Subclasse B II, na proporção da quantidade de Cotas Subclasse B II detidas por cada Cotistas por cada um.

**Parágrafo 3º** - O valor do resgate compulsório será pago em moeda corrente nacional, mediante crédito na conta indicada pelo Cotista Subclasse B II ao Administrador, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da publicação do resultado do Leilão de UPI indicado no *caput* deste Artigo 6º.

**Parágrafo 4º** - Compete ao Administrador praticar todos os atos necessários à execução do resgate compulsório e ao cancelamento das Cotas Subclasse B II, inclusive as comunicações e divulgações necessárias.

## APÊNDICE C – COTAS SUBCLASSE C II

### CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES INICIAIS

**Artigo 1º** - Os titulares de Cotas Subclasse C II fazem jus **(i)** até o valor da limite da Dívida do Cotista da Classe II perante as Classes FII, a eventual saldo remanescente das Distribuições da Classe II após o pagamento da Remuneração Máxima Subclasse A II; e **(ii)** a eventual saldo remanescente das Distribuições da Classe II após o pagamento da Remuneração Máxima Subclasse B II, sem prejuízo de suas Obrigações de Repasse descritos no Plano de Recuperação Judicial, neste Regulamento e no Acordo de Cotistas.

**Artigo 2º** - *O valor unitário das Cotas Subclasse C II será calculado todo Dia Útil, observados os critérios definidos neste Regulamento e na regulamentação aplicável.*

**Artigo 3º** - As Cotas Subclasse C II são objeto da Opção de Compra e da Opção de Venda nos termos da Cláusula 6.5 do Plano de Recuperação Judicial.

**Parágrafo Único** – Os Prestadores de Serviços Essenciais deverão comunicar aos Cotistas Classe II e às Recuperandas o implemento das condições de que tratam as Cláusulas 6.5.1 e 6.5.2 do Plano de Recuperação Judicial.

## CAPÍTULO II – DIREITOS POLÍTICOS

**Artigo 4º - Voto.** Os titulares de Cotas Subclasse C II terão direito de votar em todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias de Cotistas, cabendo 1 (um) voto a cada Cota Subclasse C II.

**Parágrafo Único** – *As Assembleias Especiais de Cotistas da Subclasse C II serão instaladas com a presença de titulares de qualquer número de Cotas Subclasse C II.*

## CAPÍTULO III – DIREITOS PATRIMONIAIS

**Artigo 5º - Acordo de Cotistas.** Os titulares de Cotas Subclasse C II deverão repassar a parcela necessária dos recursos recebidos a título de Distribuição para, nos termos e nos limites do Acordo de Cotistas e da Obrigação de Repasse, **(i)** o pagamento integral da Dívida perante as Classes FII; e **(ii)** o pagamento da remuneração das cotas seniores de emissão da classe única do FIDC.

**Artigo 6º - Inexistência de Remuneração Máxima.** *Não há remuneração máxima predeterminada para as Cotas Subclasse C II, de modo que os recursos remanescentes após o pagamento integral, pela Classe II, da Remuneração Máxima Subclasse A II, da Remuneração Máxima Subclasse B II, serão integralmente distribuídos aos titulares de Cotas Subclasse C II, os quais permanecerão sujeitos às Obrigações de Repasse.*

**Artigo 7º - Forma de Resgate.** As Cotas Subclasse C II poderão ser resgatadas em moeda corrente nacional, bem como mediante a entrega dos ativos que componham a carteira da Classe II, devendo, em todo caso, ser observadas por tal Cotista detentor de Cotas Subclasse C II as obrigações de pagamento de valores equivalentes aos da Parcela Garantidos II, da Parcela Financiadores II e da Parcela FIDC II, calculados com base na avaliação dos ativos dados em resgate, [conforme laudo de avaliação de ativos a ser elaborado na data de tal evento](#), nos termos do Acordo de Cotistas.



**ANEXO III REGULAMENTO DO [--] FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES INICIAIS**

**Artigo 1º** - A Classe III se enquadra na categoria de Investimento Imobiliário, regida pelo Anexo Normativo III, e é constituída em regime fechado.

**Parágrafo Único** - A Classe III adota o regime de responsabilidade limitada de seus Cotistas, de modo que os Cotistas responderão pelo patrimônio negativo da Classe III até o limite do valor por eles subscrito, de acordo com o estabelecido no art. 18 da

Resolução CVM 175 e no art. 1.368-D, inciso I, da Lei 10.406/02.

**Artigo 2º** - As Cotas Classe III serão destinadas exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação aplicável.

**Parágrafo Único** - O Administrador poderá exigir, no ato da subscrição das Cotas Classe III, a comprovação da qualificação de Investidor Profissional.

**Artigo 3º - Prazo de Duração.** A Classe III terá prazo de duração indeterminado, observado o disposto no Artigo 26.

## **CAPÍTULO II – POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Artigo 4º - Objeto da Classe III.** A Classe III tem como objeto investir, nos termos das normas legais e regulamentares aplicáveis e do Plano de Recuperação Judicial, nos Imóveis Classe III, visando à recuperação de valores referentes aos créditos habilitados pelos Credores Garantidos no âmbito da Recuperação Judicial que escolheram a Opção A – Garantia Real, nos termos do Plano de Recuperação Judicial e observados os termos do Acordo de Cotistas.

**Artigo 5º - Política de Investimentos.** A Classe III prioritariamente objetiva proporcionar rendimento e a valorização de Cotas aos seus Cotistas por meio da alienação dos Imóveis Classe I, podendo auferir renda decorrente de sua locação ou arrendamento.

**Artigo 6º - Composição da Carteira.** Os investimentos imobiliários da Classe III consistirão única e exclusivamente nos direitos de propriedade sobre os Imóveis Classe III.

**Parágrafo 1º** - Sem prejuízo do disposto no *caput* deste Artigo, a Classe III pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de classes de fundos de investimento ou títulos de renda fixa ("Ativos Financeiros"), para atender suas necessidades de liquidez, nos termos do art. 41, parágrafo único, do Anexo Normativo III.

**Parágrafo 2º** - A Classe III não poderá realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem contratadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe III.

**Parágrafo 3º** - Tendo em vista o objeto da Classe III, bem como o disposto no Plano de Recuperação Judicial, os Imóveis Classe III poderão representar até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido da Classe III.

### **CAPÍTULO III – PRESTADORES DE SERVIÇOS, TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, DE GESTÃO E DE PERFORMANCE**

**Artigo 7º -Taxa de Administração e Taxa de Gestão.** A seguinte remuneração será paga pela Classe III, a ser suportada igualmente por todas as Subclasses:

- (i) Pelos serviços de administração, será devida pela Classe III ao Administrador a remuneração correspondente a [--]% ( [--] por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe III, ou o valor mínimo mensal de R\$ [--] ( [--] reais), o que for maior (“Taxa de Administração”); e
- (ii) Pelos serviços de gestão de sua carteira, será devida pela Classe III a remuneração correspondente a [--]% ( [--] por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe III, ou o valor mínimo mensal de R\$ [--] ( [--] reais), o que for maior (“Taxa de Gestão”).

**Parágrafo 1º** - A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão corrigidas anualmente pelo [IPCA / IGP-M].

**Parágrafo 2º** - A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão calculadas e apropriadas diariamente e pagas até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, sendo o seu cálculo realizado *pro rata temporis* em base diária, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias.

**Parágrafo 3º** - Os Prestadores de Serviços Essenciais poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pela Classe III aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido por eles contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, conforme o caso.

**Parágrafo 4º** - A Classe III não possui taxa de ingresso ou taxa de saída.

**[Artigo 8º – Taxa de Performance.** Será devida ao Gestor uma taxa de performance caso os Imóveis Classe III sejam alienados por valor agregado superior a R\$ [--] ( [--] milhões de reais), apurado com base no preço total de venda, líquido de tributos, custos e despesas diretamente relacionados à transação (“Taxa de Performance”).]

**[Parágrafo 1º** - A Taxa de Performance corresponderá a [--]% ( [--] por cento) do valor que exceder o montante de R\$ [--] ( [--] milhões de reais).]

//

**[Parágrafo 1º** - A Taxa de Performance será calculada conforme os seguintes critérios:

- (i) caso o valor agregado de alienação dos Imóveis Classe III esteja entre R\$ [--] ( [--] milhões de reais) e R\$ [--] ( [--] milhões de reais), o Gestor fará jus a

uma taxa correspondente a [--]% (--) por cento) sobre o valor total que exceder R\$ [--] (--) milhões de reais);

- (ii) caso o valor agregado de alienação seja superior a R\$ [--] (--) milhões de reais), o Gestor fará jus a uma taxa de [--]% (--) por cento) sobre o valor total que exceder R\$ [--] (--) milhões de reais).]

**[Parágrafo 2º** O pagamento da Taxa de Performance será efetuado pela Classe III ao Gestor após o efetivo recebimento, pela Classe III, do valor da alienação, respeitados os critérios de cálculo, distribuição e contabilização previstos neste Anexo III e na regulamentação vigente.

**Parágrafo 3º** Não será devida Taxa de Performance caso os Imóveis Classe III sejam alienados por valor igual ou inferior aos valores de referência indicados no *caput* deste Artigo 8º.]

**Parágrafo 4º** O Administrador deverá divulgar, nos informes periódicos obrigatórios os valores incorridos de Taxa de Administração, Taxa de Gestão e, se aplicável, Taxa de Performance, observando prazos e canais previstos na Resolução CVM 175.

#### **CAPÍTULO IV – PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA**

**Artigo 9º - Responsabilidade do Administrador.** Os bens e direitos que compõem o patrimônio da Classe III serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, em nome próprio, mas por conta e em benefício da Classe III, cabendo-lhe administrá-los, negociá-los e deles dispor, bem como exercer todos os direitos a eles inerentes, com a finalidade exclusiva de cumprir o objeto e a Política de Investimento da Classe III, conforme as orientações do Gestor e nos termos deste Regulamento e da normas legais e regulamentares aplicáveis.

**Parágrafo 1º** - O Administrador fará constar da escritura dos Imóveis Classe III as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no Artigo 5º, Parágrafo 1º, inciso (xiv), da Parte Geral.

**Parágrafo 2º** - Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Classe III, mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como os frutos e rendimentos de tais bens e direitos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

#### **CAPÍTULO V - COTAS**

**Artigo 10 - Cotas.** As Cotas Classe III assumirão a forma nominativa e escritural e corresponderão a frações ideais do patrimônio da Classe III.

**Parágrafo 1º** - O valor das Cotas Classe III será determinado com base na divisão do valor de seu Patrimônio Líquido pelo número de Cotas Classe III ao final de cada Dia

Útil.

**Parágrafo 2º** - As Cotas Classe III serão mantidas em conta de depósito, em nome de seus respectivos Cotistas Classe III junto ao Administrador, e o extrato de tal conta servirá como comprovação da titularidade e da quantidade de Cotas Classe III detidas por cada Cotista Classe III.

**Parágrafo 3º** - O titular de Cotas de emissão da Classe III:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis Classe III integrantes do patrimônio da Classe III; e
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa à Classe III, aos Imóveis Classe III integrantes do patrimônio da Classe III ou aos Prestadores de Serviços Essenciais, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas Classe III que subscrever.

**Parágrafo 4º** - A Classe III será composta por 3 (três) Subclasses de cotas, denominadas Cotas Subclasse A III, Cotas Subclasse B III e Cotas Subclasse C III, cujos respectivos direitos e obrigações serão disciplinados pelos seus respectivos Apêndices.

## **CAPÍTULO VI – EMISSÃO E INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS**

**Artigo 11 – Primeira Emissão.** As Cotas Subclasse A III, as Cotas Subclasse B III e as Cotas Subclasse C III da Primeira Emissão foram objeto de colocação por meio de 3 (três) lotes únicos e indivisíveis de valores mobiliários, nos termos do art. 8º, inciso IV, da Resolução CVM 160, sendo cada lote referente à totalidade das Cotas de uma Subclasse.

**Parágrafo 1º** - O patrimônio inicial da Classe III será de R\$ [--] (--) reais), divididos em [--] (--) de Cotas Classe III com valor unitário de R\$ [--] (--) reais).

**Parágrafo 2º** - As Cotas Classe III da Primeira Emissão foram subscritas, em observância ao Plano de Recuperação Judicial, pelo Grupo Coteminas e pelo[s] Credor[es] Financiador[es].

**Parágrafo 3º** - É vedada a negociação fracionada do lote referente às Cotas Classe III da Primeira Emissão em mercados regulamentados pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias da data de subscrição do lote de Cotas Classe III.

**Parágrafo 4º** - É admitida a subscrição da totalidade das Cotas Classe III da Primeira Emissão, bem como de quaisquer eventuais emissões posteriores, independentemente da Subclasse, por um mesmo Cotista.

**Parágrafo 5º** - Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas Classe III,

independentemente da Subclasse, por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo.

**Parágrafo 6º** - Novas Cotas Classe III, independentemente da Subclasse, somente poderão ser emitidas mediante a aprovação da Assembleia Especial de Cotistas.

**Artigo 12 – Integralização.** As Cotas Classe III, independentemente da Subclasse, poderão ser integralizadas:

- (i) em moeda corrente nacional, por meio de transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN; ou
- (ii) com Imóveis Classe III.

**Parágrafo 1º** - As Cotas Classe III da Primeira Emissão foram integralizadas na forma prevista no respectivo Boletim de Subscrição e no Plano de Recuperação Judicial.

**Parágrafo 2º** - Nos termos do § 1º do art. 9º do Anexo Normativo III, fica dispensada a aprovação, pela Assembleia Especial de Cotistas, de laudo de avaliação dos Imóveis Classe III, tendo em vista se tratarem dos ativos que constituem a destinação de recursos da Primeira Emissão.

**Parágrafo 3º** - As integralizações das Cotas Classe III referentes a emissões posteriores obedecerão ao disposto nas deliberações da Assembleia Especial de Cotistas que as aprovarem, na regulamentação vigente e nas disposições deste Regulamento.

**Parágrafo 4º** - A integralização das Cotas Classe III em bens e direitos, inclusive mediante a conferência da propriedade dos Imóveis Classe III, estará dispensada da elaboração de laudo de avaliação, sem prejuízo da aprovação da Assembleia Especial de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.

## **CAPÍTULO VII – RENDIMENTOS, RESGATE E AMORTIZAÇÃO**

**Artigo 13 – Amortizações.** As Cotas Classe III poderão ser amortizadas, total ou parcialmente.

**Parágrafo 1º** - As Cotas Classe III deverão ser amortizadas sempre que houver monetização dos Imóveis Classe III, independentemente de deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, observados **(i)** os encargos da Classe III; e **(ii)** as deduções dispostas no Parágrafo 3º abaixo. O pagamento das amortizações observará o disposto no Artigo 17 da Parte Geral e no Artigo 15 e nos Apêndices deste Anexo III.

**Parágrafo 2º** - O montante referente a cada amortização será rateado entre todos os Cotistas Classe III da respectiva Subclasse de Cotas, proporcionalmente à participação de cada um no total de Cotas Classe III integralizadas da Subclasse, observadas as

prioridades descritas neste Regulamento e no Plano de Recuperação Judicial, e o pagamento da amortização será efetuado em moeda corrente em até ~~---~~ (~~---~~) Dias Úteis contados da comunicação pelo Administrador quanto à amortização ou da data da Assembleia Especial de Cotistas que deliberou sobre a amortização, conforme o caso.

**Parágrafo 3º** - A Remuneração Máxima Subclasse A III e a Remuneração Máxima Subclasse B III, respectivamente, serão deduzidas de eventuais valores distribuídos aos titulares de Cotas Subclasse A III e de Cotas Subclasse B III a título de amortização.

**Parágrafo 4º** - Os titulares de Cotas Subclasse C deverão repassar a parcela necessária dos recursos recebidos para, nos termos e nos limites do Acordo de Cotistas e da Obrigação de Repasse, **(i)** o pagamento integral da Dívida do Cotista Classe III perante as Classes FII; e **(ii)** o pagamento da Dívida do Cotista Classe III perante o FIDC.

**Artigo 14 – Resgate.** As Cotas Subclasse A III e as Cotas Subclasse B III poderão ser resgatadas a qualquer momento mediante o pagamento de suas respectivas Remunerações Máximas, mas as Cotas Subclasse C III somente serão resgatadas, nos termos deste Artigo e de seus respectivos Apêndices.

**Parágrafo 1º** - O pagamento aos titulares de Cotas Subclasse A III e de Cotas Subclasse B III, a título de resgate de suas Cotas Subclasse A III ou Cotas Subclasse B III, conforme o caso, estará limitado à Remuneração Máxima Subclasse A III ou à Remuneração Máxima Subclasse B III, observado, em todo caso, o disposto no Parágrafo 3º do Artigo 13 deste Anexo III.

**Parágrafo 2º** - As Subclasses de Cotas Classe III serão resgatadas na forma de seus respectivos Apêndices, observada a disciplina prevista no Capítulo VI da Parte Geral, neste Capítulo VII e nos Apêndices deste Anexo III.

**Parágrafo 3º** - Em observância ao Plano de Recuperação Judicial, as Cotas Subclasse C III somente serão resgatadas após **(i)** o resgate integral das Cotas Subclasse A III e das Cotas Subclasse B III. Os titulares de Cotas Subclasse C deverão repassar os recursos recebidos para, nos termos e nos limites do Acordo de Cotistas e da Obrigação de Repasse, **(i)** o pagamento integral da Dívida do Cotista Classe III perante as Classes FII; e **(ii)** o pagamento da remuneração das cotas seniores de emissão da classe única do FIDC.

**Artigo 15 – Distribuições da Classe III.** Sem prejuízo do disposto nos Artigos 13 e 14 acima, quaisquer Distribuições observarão o seguinte procedimento, em respeito ao disposto no Artigo 17 da Parte Geral e nas Cláusulas 6.2.3 e 6.4 do Plano de Recuperação Judicial, e ocorrerão conforme as seguintes regras:

- (i)** 95% (noventa e cinco por cento) de cada Distribuição (“Parcela Garantidos III”) serão pagos da seguinte forma:

- a. prioritariamente, os recursos serão destinados aos titulares de Cotas Subclasse A III, até que o montante agregado das Distribuições já realizadas pela Classe III às Cotas Subclasse A III seja equivalente à Remuneração Máxima Subclasse A III;
  - b. após o pagamento da Remuneração Máxima Subclasse A III, eventual saldo será destinado aos titulares de Cotas Subclasse C III da Classe até o limite da Dívida do Cotista Classe III perante as Classe FII, os quais serão responsáveis por transferir a integralidade do valor recebido nos termos desta alínea (b) ao pagamento da Dívida do Cotista Classe III perante as Classes FII, nos termos da Obrigação de Repasse;
  - c. após o pagamento da Remuneração Máxima Subclasse A III e do valor mencionado na alínea (b) acima, o eventual saldo será destinado aos titulares de Cotas Subclasse B III, até que o montante agregado das Distribuições já realizadas pela Classe III às Cotas Subclasse B III seja equivalente a R\$ [valor do financiamento ref. Imóveis Classe III], corrigido pelo CDI, acrescido de [●]% ([●] por cento) ao ano desde a data de aquisição das cotas pelo Cotista Subclasse B III até a data do pagamento da sua remuneração ("Remuneração Máxima Subclasse B III");
  - d. após o pagamento da Remuneração Máxima Subclasse A III e do valor mencionado nas alíneas (b) e (c) acima, o eventual saldo será o eventual saldo será destinado aos titulares de Cotas Subclasse C III, os quais serão responsáveis por transferir a integralidade do valor recebido nos termos desta alínea (d) ao pagamento da remuneração das cotas sêniores do FIDC, nos termos da Obrigação de Repasse;
- (ii) 4% (quatro por cento) de cada Distribuição ("Parcela Financiadores III") serão pagos aos titulares de Cotas Subclasse B III, até que o montante agregado das Distribuições já realizadas pela Classe III aos titulares de Cotas Subclasse B III seja equivalente à Remuneração Máxima Subclasse B; e
- (iii) 1% (um por cento) de cada Distribuição ("Parcela FIDC III") será pago aos titulares de Cotas Subclasse C III, para que sejam integralmente transferidos ao FIDC, até o limite da remunerações das cotas sêniores, nos termos da Obrigação de Repasses; e
- (iv) caso o montante referente à Parcela Financiadores III tenha sido suficiente para o pagamento integral da Remuneração Máxima Subclasse B III, eventual saldo remanescente será pago aos titulares de Cotas Subclasse C III, para que sejam integralmente transferidos ao FIDC até o limite da remuneração das cotas sêniores, nos termos das Obrigações de Repasse.

**Parágrafo 1º** - Em cumprimento às Obrigações de Repasse e nos termos e limites do *caput*, desde que efetiva e comprovadamente paga a integralidade da Remuneração Máxima Subclasse A III, será devido pelo titular das Cotas Subclasse C III o valor, a ser



pago às Classes I e II ou ao Credor Beneficiário de forma proporcional, conforme o caso, correspondente **(i)** ao montante ainda não performado da Remuneração Máxima Subclasse A I e da Remuneração Máxima Subclasse A II, até o limite dessas respectivas Remunerações Máximas Subclasse A; ou **(ii)** ao valor faltante para o recebimento da totalidade do montante indicado no Anexo 6.2.3 do Plano de Recuperação Judicial (“Dívida do Cotista Classe III perante as Classes FII”).

**Parágrafo 2º** - Em cumprimento às Obrigações de Repasse e nos termos e limites do *caput*, será devido, pelo titular das Cotas Subclasse C III à classe única do FIDC, o montante correspondente às Distribuições da Classe III que não seja necessário para o pagamento integral da Remuneração Máxima Subclasse A e da Remuneração Máxima Subclasse B de todas as Classes (“Dívida do Cotista Classe III perante o FIDC”).

**Parágrafo 3º** - Para os fins de cálculo dos montantes previstos nas obrigações descritas neste Artigo, a Classe III deverá considerar que a totalidade dos valores pagos pelo Cotista Subclasse C, nos termos e nos limites deste Artigo, à Classe I e à Classe II serão utilizados exclusivamente para pagar a Remuneração Máxima Subclasse A I e a Remuneração Máxima Subclasse A II, respectivamente.

**Parágrafo 4º** - Os titulares de Cotas Subclasse C III deverão repassar a parcela necessária dos recursos recebidos para, nos termos e nos limites do Acordo de Cotistas e da Obrigação de Repasse, **(i)** o pagamento integral da Dívida do Cotista Classe III perante as Classes FII; e **(iii)** o pagamento da Dívida do Cotista Classe III perante o FIDC.

## **CAPÍTULO VIII – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS**

**Artigo 16 - Competência da Assembleia Especial de Cotistas.** Compete privativamente à Assembleia Especial deliberar sobre, e sem prejuízo das competências da Assembleia Geral de Cotistas:

- (i)** as demonstrações contábeis da Classe III, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente;
- (ii)** destituição ou substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais, bem como sobre a escolha de seus substitutos;
- (iii)** emissão de novas Cotas Classe III, independentemente da Subclasse, sua quantidade, valor unitário, e incidência de direito de preferência aos Cotistas na subscrição das novas Cotas Classe III, observado o disposto neste Anexo III;
- (iv)** a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe III;
- (v)** alteração deste Anexo III, ressalvado o disposto no Artigo 12 da Parte Geral;
- (vi)** plano de resolução do patrimônio líquido negativo, nos termos da

- regulamentação aplicável; e
- (vii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe III, nos termos da regulamentação aplicável.
  - (viii) alteração do Prazo de Duração da Classe III;
  - (ix) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial de Cotistas;
  - (x) instalação, composição, organização e funcionamento de eventuais comitês e conselhos da Classe III;
  - (xi) inclusão de encargos não previstos neste Anexo III;
  - (xii) a alteração do mercado em que as Cotas Classe III são admitidas à negociação;
  - (xiii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas Classe III, ressalvado o disposto no Artigo 12, Parágrafos 2º e 4º do Anexo III;
  - (xiv) eleição e destituição de Representante dos Cotistas Classe III, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
  - (xv) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do art. 31 e do inciso IV do art. 32, ambos do Anexo Normativo III;
  - (xvi) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração ou à Taxa de Gestão;
  - (xvii) prestação de fiança, aval, aceite, ou qualquer outra forma de coobrigação e de garantias reais, em nome da Classe III; e
- (xviii) alienação dos imóveis detidos pelas Cotas Subclasse A III, bem como a definição do respectivo valor de alienação.

**Parágrafo 1º** - Ressalvado o disposto nos Parágrafos 2º e 3º abaixo, as deliberações da Assembleia Especial de Cotistas dependem da aprovação cumulativa **(i)** da maioria de votos dos titulares das Cotas Classe III subscritas presentes; e **(ii)** da maioria das Cotas Subclasse A III subscritas presentes, cabendo a cada cota subscrita 1 (um) voto.

**Parágrafo 2º** - As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iv), (v), (viii), (xiii), (xv) e (xvi) do *caput* dependem da aprovação cumulativa **(i)** da maioria de votos dos titulares de Cotas Subclasse A III; e **(ii)** da maioria de votos dos Cotistas Classe III presentes e que representem:

- (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas Classe III emitidas, caso a Classe III tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das Cotas Classe III emitidas, caso a Classe III tenha até 100 (cem) cotistas.

**Parágrafo 3º** - A matéria prevista no item (xviii) acima dependerá da aprovação exclusivamente da maioria das Cotas Subclasse A III presentes.

**Parágrafo 4º** - Os votos e os quóruns de deliberação devem ser computados de acordo com a participação financeira de cada Cotista Classe III na Classe III.

**Parágrafo 5º** - A Assembleia Especial de Cotistas obedecerá às mesmas regras de convocação, instalação e funcionamento previstas na Parte Geral para as Assembleias Gerais de Cotistas, ressalvadas a aplicação das regras específicas previstas neste Anexo III.

### **CAPÍTULO IX – REPRESENTANTE DOS COTISTAS CLASSE III**

**Artigo 17 - Eleição.** A Assembleia Especial de Cotistas poderá eleger 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe III, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas Classe III.

**Parágrafo 1º** - A eleição dos representantes dos cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas Classe III presentes e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe III tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe III tiver até 100 (cem) cotistas.

**Parágrafo 2º** - O mandato do representante dos cotistas, caso seja eleito, se encerrará na próxima Assembleia Especial de Cotistas da Classe III que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe III, permitida a reeleição.

**Parágrafo 3º** - A função de representante dos cotistas é indelegável.

**Parágrafo 4º** - Somente pode exercer a função de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (i) ser cotista da Classe III;
- (ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não exercer cargo ou função no empreendedor dos ativos que componham a carteira da Classe III, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- (iv) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos ou classes de 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.

**Parágrafo 5º** - Cabe ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas da Classe III a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**Artigo 18 – Competências.** Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos dos Prestadores de Serviços Essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia Especial de Cotistas relativas à:
  - (a) emissão de novas Cotas Classe; e
  - (b) transformação, incorporação, fusão ou cisão;
- (iii) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe pela qual tenha sido eleito, à Assembleia Especial de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes de que tiverem conhecimento, e sugerir providências;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da Classe pela qual tenha sido eleito;
- (v) examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - (b) indicação da quantidade de Cotas de emissão da Classe detida por cada um dos representantes de Cotistas;
  - (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - (d) opinião sobre as demonstrações contábeis da Classe pela qual tenha sido eleito e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia; e
  - (e) exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe pela qual tenha sido eleito; e
- (vii) convocar a Assembleia Especial de Cotistas pela qual tenha sido eleito, desde que o Administrador não o tenha feito.

**Parágrafo 1º** - O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas em, no máximo, 90 (noventa)

dias a contar do encerramento do exercício social da classe, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso (vi) do *caput*.

**Parágrafo 2º** - Os representantes de Cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**Parágrafo 3º** - Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas devem ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata a alínea “d” do inciso (iv) do *caput*, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o administrador proceda à divulgação nos termos do art. 61 da parte geral da Resolução CVM 175 e do art. 38 do Anexo Normativo III.

**Artigo 19** – Os representantes de cotistas devem comparecer às Assembleias de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

**Parágrafo Único** – Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Artigo 20** – Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe e aos cotistas.

**Artigo 21** – Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da classe.

## **CAPÍTULO X - ENCARGOS DA CLASSE III**

**Artigo 22 – Lista de Encargos.** Constituem encargos da Classe III, além da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa de Performance, as seguintes despesas:

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações da Classe III;
- (ii) despesas com registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas nas normas legais e regulamentares aplicáveis;
- (iii) despesas com correspondência de interesse da Classe III, inclusive comunicações aos Cotistas Classe III (salvo na hipótese do Artigo 28, Parágrafo 1º, da Parte Geral);
- (iv) honorários e despesas do auditor independente;
- (v) emolumentos e comissões pagos por operações de aquisição ou venda dos Imóveis Classe III e de Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe III;

- (vi) despesas com a manutenção de Imóveis Classe III e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe III cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (vii) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses da Classe III, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Imóveis Classe III ou sobre os Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe III, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo de prestador de serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (ix) despesas relacionadas, direta ou indiretamente, ao exercício de direito de voto decorrente dos ativos integrantes da carteira da Classe III;
- (x) despesas inerentes à realização de Assembleia Especial de Cotistas;
- (xi) quaisquer despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão ou liquidação da Classe III;
- (xii) despesas com liquidação, registro, negociação e custódia de operações com Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe III;
- (xiii) gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (xiv) montantes devidos a classes investidoras na hipótese de acordo de remuneração com base na taxa de administração, performance ou gestão, observado o disposto no art. 99 da Resolução CVM 175;
- (xv) despesas relacionadas à atividade de formador de mercado;
- (xvi) despesas e encargos decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe III, desde que de acordo com as hipóteses previstas na Resolução CVM 175;
- (xvii) contratação da agência de classificação de risco de crédito, se aplicável;
- (xviii) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio da Classe III;
- (xix) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do art. 27 do Anexo Normativo III;
- (xx) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xxi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Imóveis Classe III; e
- (xxii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 20 do Anexo Normativo III.

**Parágrafo 1º** - Quaisquer despesas não previstas como encargos da Classe III correrão por conta do Prestador de Serviços Essenciais que as houver contratado, salvo decisão contrária da Assembleia Especial de Cotistas.

**Parágrafo 2º** - Os encargos e despesas da Classe III observarão o rol previsto na Resolução CVM 175 e serão divulgados nos informes periódicos obrigatórios (mensal, trimestral e anual), com indicação dos critérios e valores de rateio quando aplicável.

## **CAPÍTULO XI – PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO**

**Artigo 23** – Na hipótese de ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos, o Administrador estará obrigado a verificar se o Patrimônio Líquido está negativo:

- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe III;
- (ii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, de falência ou de insolvência de devedor ou emissor de ativos detidos pela Classe III;
- (iii) condenação da Classe III de natureza judicial, arbitral ou administrativa ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido; e
- (iv) condenação judicial da Classe III por danos ambientais relacionados aos Imóveis Classe III.

**Artigo 24** – Caso verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, o Administrador deve:

- (i) imediatamente, em relação à Classe III:
  - (a) não realizar amortização de Cotas;
  - (b) não realizar novas subscrições de Cotas;
  - (c) comunicar a existência do Patrimônio Líquido negativo ao Gestor; e
  - (d) divulgar fato relevante, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 175; e
- (ii) em até 20 (vinte) dias:
  - (a) elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo (“Plano III”), em conjunto com o Gestor, do qual conste, no mínimo:
    1. análise das causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo;
    2. balancete; e
    3. proposta de resolução para o patrimônio líquido negativo, que, a critério dos Prestadores de Serviços Essenciais, pode contemplar as possibilidades previstas no Parágrafo 4º deste Artigo, assim como a possibilidade de tomada de empréstimo pela Classe III, exclusivamente para cobrir o patrimônio líquido negativo; e
  - (b) convocar Assembleia Especial de Cotistas para deliberar acerca do Plano III, em até 2 (dois) dias úteis após a conclusão da elaboração do Plano III, encaminhando o Plano III junto à convocação.

**Parágrafo 1º** – Caso, após a adoção das medidas previstas no inciso (i) do *caput*, 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 III, a adoção das medidas referidas no inciso (ii) do *caput* se torna facultativa.

**Parágrafo 2º** – Caso, anteriormente à convocação da Assembleia Especial de Cotistas, o Administrador verifique que o patrimônio líquido deixou de estar negativo, os Prestadores de Serviços Essenciais ficam dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos neste Artigo, devendo o Administrador divulgar novo fato relevante, do qual devem constar o Patrimônio Líquido atualizado e, ainda que resumidamente, as causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo.

**Parágrafo 3º** – Caso, posteriormente à convocação da Assembleia Especial de Cotistas, e anteriormente à sua realização, o Administrador verifique que o patrimônio líquido deixou de estar negativo, a Assembleia Especial de Cotistas deverá ser realizada para que o Gestor apresente aos Cotistas Classe III o Patrimônio Líquido atualizado e as causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo, não se aplicando o disposto no Parágrafo 4º.

**Parágrafo 4º** – Na Assembleia Especial de Cotistas convocada para deliberar a respeito do Plano III, em caso de sua não aprovação, os Cotistas Classe III deverão deliberar sobre as seguintes possibilidades:

- (i) cobrir o Patrimônio Líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe III, hipótese que afasta a proibição disposta no Artigo 122, inciso I, alínea “b” da Resolução CVM 175;
- (ii) cindir, fundir ou incorporar a Classe III a outra classe que tenha apresentado proposta já analisada pelos Prestadores de Serviços Essenciais;
- (iii) liquidar a Classe III que estiver com Patrimônio Líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou
- (iv) determinar que o Administrador entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe III.

**Artigo 25** – Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe III, o Administrador deve adotar as seguintes medidas:

- (i) divulgar fato relevante; e
- (ii) efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe III na CVM.

**Parágrafo Único** – Caso o Administrador não adote a medida disposta no inciso (ii) de modo tempestivo, a CVM efetuará o cancelamento do registro, informando tal cancelamento ao Administrador e publicando comunicado na página da CVM na rede mundial de computadores.



## CAPÍTULO XII – LIQUIDAÇÃO

**Artigo 26 - Liquidação.** A Classe III entrará em liquidação após a alienação da totalidade dos Imóveis Classe III ou mediante deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, observado o disposto neste Artigo 26.

**Parágrafo 1º.** A Assembleia Especial de Cotistas de que trata o *caput* deverá deliberar, no mínimo, sobre:

- (i) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos no Regulamento; e
- (ii) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas Classe III que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia Especial de Cotistas.

**Parágrafo 2º** - O plano de liquidação de que trata o Parágrafo 1º acima deverá contemplar as obrigações assumidas pela Classe III no âmbito do Plano de Recuperação Judicial, sobretudo aquelas que se refiram ao pagamento de valores decorrentes de Distribuições da Classe III às demais Classes e à classe única do FIDC.

**Artigo 27 - Forma de Liquidação.** Na hipótese de liquidação da Classe III, caberá ao Administrador atuar como liquidante, promovendo a alienação dos Imóveis Classe III e dos Ativos Financeiros pertencentes à Classe III, na forma prevista neste Regulamento e no plano de liquidação aprovado pela Assembleia Especial de Cotistas.

**Artigo 28** - A liquidação da Classe III observará a seguinte ordem, em observância ao disposto no Artigo 19 da Parte Geral:

- (i) alienação dos Imóveis Classe III e dos Ativos Financeiros;
- (ii) pagamento dos encargos da Classe III e do Fundo que caibam à Classe III;
- (iii) pagamento da Parcela Garantidos III, da Parcela Financiadores III e da Parcela FIDC III;
- (iv) resgate das Cotas Subclasse A III;
- (v) pagamento, ao Cotista Subclasse C, do valor correspondente às Dívidas do Cotista Classe III perante as Classes;
- (vi) resgate das Cotas Subclasse B III, caso a Parcela Financiadores III não tenha sido suficiente para atingir a Remuneração Máxima Subclasse B III;
- (vii) pagamento, ao Cotista Subclasse C, do valor correspondente à Dívida do Cotista Classe III perante o FIDC; e
- (viii) resgate das Cotas Subclasse C III.

**Parágrafo Único** - Em qualquer caso, a liquidação da Classe III será realizada de acordo com as normas operacionais estabelecidas pela CVM.

**Artigo 29** – No âmbito da liquidação da Classe III, o Administrador deve:

- (i) suspender novas subscrições de Cotas Classe III;
- (ii) fornecer informações relevantes sobre a liquidação a todos os Cotistas, de maneira simultânea e tão logo tenha ciência das informações, devendo providenciar atualizações conforme as circunstâncias se modificarem;
- (iii) verificar se a precificação e a liquidez da carteira da Classe III asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados da liquidação aos Cotistas da Classe III, ainda que os resultados não sejam distribuídos em uma única ocasião ou que a cada distribuição de resultados sejam contemplados diferentes Cotistas; e
- (iv) planejar os procedimentos necessários para executar a liquidação da Classe III com prazo de duração determinado, dentro de um período adequado à data prevista para o seu encerramento.

**Artigo 30** – No âmbito da liquidação da Classe III, e desde que de modo aderente ao plano de liquidação, fica dispensado o cumprimento das regras listadas a seguir:

- (i) vigência diferida de alterações do Regulamento em decorrência de deliberação unânime dos Cotistas; e
- (ii) limites relacionados à composição e diversificação da carteira da Classe III.

**Artigo 31 – Encerramento.** Após a divisão do patrimônio da Classe III nos termos deste Capítulo XII e do Capítulo VII deste Anexo III, o Administrador deverá efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe III, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da data em que os recursos provenientes da liquidação foram destinados na forma deste Capítulo XII e do Capítulo VII deste Anexo III, a documentação referida na Resolução CVM 175.

## **CAPÍTULO XIV – FATORES DE RISCO**

**Artigo 32 – Fatores de Risco.** Não obstante a diligência dos Prestadores de Serviços Essenciais na aplicação e concretização da política de investimentos descrita no Capítulo II deste Anexo III, os investimentos da Classe III, por sua própria natureza, estarão sujeitos a determinados riscos inerentes à propriedade dos Imóveis Classe III, além de aspectos ambientais, técnicos e de licenciamento a eles relacionados, não podendo os Prestadores de Serviços Essenciais em hipótese alguma, ser responsabilizados por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas Classe III ou à carteira da Classe III.

**Parágrafo Único** - Os principais riscos a que a Classe III está sujeita, pelas características dos ativos que compõem sua carteira são, principalmente, os seguintes:

- (i) **Riscos Relacionados ao Plano de Recuperação Judicial:** O Fundo foi

estruturado no contexto do Plano de Recuperação Judicial e está vinculado aos seus termos e condições, razão pela qual eventuais dificuldades operacionais inerentes à implementação do Plano de Recuperação Judicial ou eventuais questionamentos a respeito da validade de suas disposições poderão impactar diretamente as atividades da Classe III e o retorno esperado das Cotas Classe III;

**(ii) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos:** A Classe III está sujeita a variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro ou de capitais brasileiro, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de suas aplicações. Nesse sentido, a Classe III está sujeita aos efeitos de políticas econômicas adotadas pelo Governo Federal, as quais podem incluir alterações nas taxas de juros, desvalorizações cambiais, mudanças fiscais e tarifárias, controles de capital e revisões regulatórias. Essas medidas, somadas a condições macroeconômicas adversas, podem impactar negativamente o valor dos ativos da carteira, a execução da política de investimento e a distribuição de rendimentos aos Cotistas. Além disso, fatores externos, como recessões globais, crises financeiras, restrições a fluxos de capitais ou instabilidade geopolítica, também podem afetar o desempenho da Classe III e os resultados auferidos pelos Cotistas Classe III;

**(iii) Risco do Setor Imobiliário:** A Classe III está exposta aos riscos inerentes ao setor imobiliário, cuja dinâmica pode ser afetada por fatores como sobreoferta, redução da demanda, mudanças nas preferências dos consumidores, vacância prolongada, inadimplência, revisões de valores locatícios e dificuldades de liquidez na alienação dos imóveis. Esses fatores podem impactar negativamente a geração de receitas com os Imóveis Classe III e prejudicar sua valorização, afetando, conseqüentemente, o retorno das Cotas. Adicionalmente, condições específicas do mercado imobiliário – tais como restrições regulatórias ao uso ou desenvolvimento dos imóveis, alterações na legislação urbanística ou ambiental, bem como custos imprevistos com manutenção ou regularização de propriedades – podem comprometer a performance da Classe III, independentemente de conjunturas macroeconômicas mais amplas;

**(iv) [A definir em conjunto com o administrador.] Risco tributário:** [--];

**(v) Risco de Alterações Tributárias e Mudanças na Legislação:** A legislação tributária aplicável aos fundos de investimento, inclusive à Classe III, está constantemente sujeita a alterações, especialmente no contexto de eventuais reformas tributárias ou revisões interpretativas por parte das autoridades competentes. Assim, a Classe III e os Cotistas Classe III estão

sujeitos ao risco de criação de novos tributos, modificação de alíquotas, extinção de benefícios fiscais ou alteração da interpretação atualmente aceita quanto à incidência de tributos. Tais mudanças podem impactar negativamente a rentabilidade da Classe III e os fluxos de caixa disponíveis para Distribuições;

**(vi) Risco de Crédito:** Os Cotistas da Classe III farão jus ao recebimento das Distribuições a partir do efetivo recebimento, pela Classe III, de valores pagos por locatários ou adquirentes dos Imóveis Classe III ou demais ativos integrantes de sua carteira. Na eventualidade de os Imóveis Classe III virem a ser locados, a Classe III estará exposta ao risco de crédito dos respectivos locatários, inclusive no que se refere à inadimplência, atrasos ou renegociações contratuais. Da mesma forma, se houver alienação de Imóveis Classe III, a Classe III estará sujeita ao risco de crédito dos adquirentes, inclusive quanto ao pagamento de parcelado do preço ou inadimplemento das obrigações contratuais assumidas;

**(vii) Riscos de Liquidez:** As classes de fundos de investimento imobiliário, a depender de sua política de investimento e seu público-alvo, poderão encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro. Adicionalmente, as classes de fundos de investimento imobiliário são constituídas sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas Classe III. Ademais, a transferência de Cotas Classe III está sujeita às restrições à negociação previstas no Artigo 16 da Parte Geral. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo na hipótese de tais Cotas Classe III serem admitidas à negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado;

**(viii) Risco de Concentração:** Nos termos do Parágrafo 3º do Artigo 6º deste Anexo III, a Classe III poderá aplicar até 100% (cem por cento) de seu patrimônio líquido nos Imóveis Classe III. Consequentemente, a Classe III e seus Cotistas poderão ficar expostos aos riscos de um único conjunto de imóveis, possibilitando uma maior volatilidade de seu patrimônio líquido;

**(ix) Risco de Liquidez dos Imóveis Classe III:** A rentabilidade dos Imóveis Classe III poderá ser impactada negativamente caso sua venda não se concretize conforme projetado. Não há garantias quanto à efetiva realização dos preços de venda estimados para o Imóveis Classe III ou à velocidade do processo de sua alienação. Caso as projeções não se concretizem, poderá haver reflexos negativos sobre os resultados da Classe III e, consequentemente, sobre as Distribuições.

**(x) Risco de Despesas Extraordinárias:** A Classe III, na qualidade de proprietária dos Imóveis Classe III, poderá estar sujeita ao pagamento de despesas extraordinárias, não previstas no curso ordinário do desenvolvimento ou manutenção dos seus ativos. Tais despesas podem incluir, entre outras,

rateios para obras e reformas, serviços de pintura e decoração, conservação estrutural, implantação de equipamentos de segurança, pagamento de indenizações trabalhistas, contrapartidas urbanísticas ou quaisquer outras obrigações de natureza excepcional. A ocorrência de tais eventos poderá impactar negativamente a rentabilidade da Classe III e, consequentemente, os rendimentos distribuídos aos seus Cotistas Classe III.

- (xi) *[O administrador poderá sugerir a inclusão de eventuais fatores de risco adicionais que entender aplicáveis]*

## APÊNDICE A – COTAS SUBCLASSE A III

### CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES INICIAIS

**Artigo 1º** - Os titulares de Cotas Subclasse A III têm prioridade no recebimento de parcela correspondente a 95% (noventa e cinco por cento) das Distribuições da Classe III, nos termos do Artigo 15 do Anexo III.

**Artigo 2º** - O valor unitário das Cotas Subclasse A III será calculado todo Dia Útil, observados os critérios definidos neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

### CAPÍTULO II – DIREITOS POLÍTICOS

**Artigo 3º - Voto.** Os titulares de Cotas Subclasse A III terão direito de votar em todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias de Cotistas, cabendo 1 (um) voto a cada Cota Subclasse A III.

**Parágrafo Único** – As Assembleias Especiais de Cotistas da Subclasse A III serão instaladas com a presença de titulares de qualquer número de Cotas Subclasse A III.

### CAPÍTULO III – DIREITOS PATRIMONIAIS

**Artigo 5º – Rendimentos e Remuneração Máxima Subclasse A.** Os rendimentos das Cotas Subclasse A III serão distribuídos aos Cotistas Subclasse A III nos termos do Capítulo VII do Anexo III e do Capítulo VI da Parte Geral. As Cotas Subclasse A III serão amortizadas necessariamente em moeda corrente nacional, observado, em qualquer hipótese, que o valor recebido por cada titular de Cotas Subclasse A III estará limitado à Remuneração Máxima Subclasse A III.

**Parágrafo Único** – As Cotas Subclasse A III poderão ser resgatadas em moeda corrente nacional, bem como mediante a entrega dos ativos que componham a carteira da Classe III, devendo, em todo caso, ser observadas pelo Cotista detentor de Cotas Subclasse A III as obrigações de pagamento de valores equivalentes aos da Parcela Garantidos III, da Parcela Financiadores III e da Parcela FIDC III, calculados com base na avaliação dos ativos dados em resgate, [conforme laudo de avaliação de ativos a ser elaborado na data de tal evento](#), nos termos do Acordo de Cotistas.

**Parágrafo Segundo** – A Remuneração Máxima Subclasse A III não constitui, nem deve ser interpretada como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos titulares de Cotas Subclasse A III por parte do Fundo, da Classe III, do Administrador, do Gestor, do Custodiante ou de qualquer outro agente. O pagamento de qualquer rendimento estará condicionado à existência de resultados e à suficiência de recursos

na Carteira que viabilizem tal distribuição.

## **APÊNDICE B – COTAS SUBCLASSE B III**

### **CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES INICIAIS**

**Artigo 1º** - Os titulares de Cotas Subclasse B III **(i)** têm prioridade no recebimento de parcela referente a 4% (quatro por cento) das Distribuições da Classe III, nos termos do Artigo 15 do Anexo III; e **(ii)** fazem jus a eventual saldo remanescente das Distribuições da Classe III após o pagamento da Remuneração Máxima Subclasse A III aos titulares de Cotas Subclasse A III e do valor correspondente à Dívida da Classe III perante as Classes FII aos titulares de Cotas Subclasse C III.

**Artigo 2º** - O valor unitário das Cotas Subclasse B III será calculado todo Dia Útil, observados os critérios definidos neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

### **CAPÍTULO II – DIREITOS POLÍTICOS**

**Artigo 3º - Voto.** Os titulares de Cotas Subclasse B III terão direito de votar em todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias de Cotistas, cabendo 1 (um) voto a cada Cota Subclasse B III.

**Parágrafo Único** – As Assembleias Especiais de Cotistas da Subclasse B III serão instaladas com a presença de titulares de qualquer número de Cotas Subclasse B III.

### **CAPÍTULO III – DIREITOS PATRIMONIAIS**

**Artigo 4º - Amortização, Resgate e Remuneração Máxima Subclasse B III.** Os rendimentos das Cotas Subclasse B III serão distribuídos aos Cotistas Subclasse B III nos termos do Capítulo VII do Anexo III e do Capítulo VI da Parte Geral. As Cotas Subclasse B III serão amortizadas e resgatadas necessariamente em moeda corrente nacional, observado, em qualquer hipótese, que o valor agregado de todas as Distribuições recebidas por cada titular de Cotas Subclasse B III estará limitado à Remuneração Máxima Subclasse B III.

**Parágrafo Único** - A Remuneração Máxima Subclasse B III não constitui, nem deve ser interpretada como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos titulares de Cotas Subclasse B III por parte do Fundo, da Classe III, do Administrador, do Gestor, do Custodiante ou de qualquer outro agente. O pagamento de qualquer rendimento estará condicionado à existência de resultados e à suficiência de recursos na Carteira que viabilizem tal distribuição.

**Artigo 5º - Forma de Resgate.** As Cotas Subclasse B III serão resgatadas, obrigatoriamente, em moeda corrente nacional.



**Artigo 6º - Resgate Compulsório.** Caso um terceiro que não o Credor Garantido cujas garantias recaíam sobre os Imóveis Classe III se consagre vencedor no Leilão de UPI, as Cotas Subclasse B III serão obrigatória, integral e automaticamente resgatadas, independentemente de deliberação da Assembleia Especial de Cotistas.

**Parágrafo 1º** – O resgate de que trata este Artigo 6º será realizado de forma equânime, simultânea e proporcional entre todos os Cotistas Subclasse B III. Uma vez processado o pagamento de que trata este Artigo 6º, as Cotas Subclasse B III serão canceladas, extinguindo-se todos os direitos patrimoniais e políticos a elas vinculados, sem que seus então titulares façam jus a qualquer participação residual na Classe III ou no Fundo.

**Parágrafo 2º** - As Cotas Subclasse B III serão resgatadas compulsoriamente pelo valor total de R\$ 1,00 (um real), independentemente do valor patrimonial das Cotas Subclasse B III, a ser rateado proporcionalmente entre os Cotistas Subclasse B III, na proporção da quantidade de Cotas Subclasse B III detidas por cada Cotistas por cada um.

**Parágrafo 3º** - O valor do resgate compulsório será pago em moeda corrente nacional, mediante crédito na conta indicada pelo Cotista Subclasse B III ao Administrador, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da publicação do resultado do Leilão de UPI indicado no *caput* deste Artigo 6º.

**Parágrafo 4º** - Compete ao Administrador praticar todos os atos necessários à execução do resgate compulsório e ao cancelamento das Cotas Subclasse B III, inclusive as comunicações e divulgações necessárias.

## APÊNDICE C – COTAS SUBCLASSE C III

### CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES INICIAIS

**Artigo 1º** - Os titulares de Cotas Subclasse C III fazem jus **(i)** até o valor da limite da Dívida do Cotista da Classe III perante as Classes FII, a eventual saldo remanescente das Distribuições da Classe III após o pagamento da Remuneração Máxima Subclasse A III; e **(ii)** a eventual saldo remanescente das Distribuições da Classe III após o pagamento da Remuneração Máxima Subclasse B III, sem prejuízo de suas Obrigações de Repasse descritos no Plano de Recuperação Judicial, neste Regulamento e no Acordo de Cotistas.

**Artigo 2º** - O valor unitário das Cotas Subclasse C III será calculado todo Dia Útil, observados os critérios definidos neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

**Artigo 3º** - As Cotas Subclasse C III são objeto da Opção de Compra e da Opção de Venda nos termos da Cláusula 6.5 do Plano de Recuperação Judicial.

**Parágrafo Único** – Os Prestadores de Serviços Essenciais deverão comunicar aos Cotistas Classe III e às Recuperandas o implemento das condições de que tratam a Cláusulas 6.5.1 e 6.5.2 do Plano de Recuperação Judicial.

### CAPÍTULO II – DIREITOS POLÍTICOS

**Artigo 4º - Voto.** Os titulares de Cotas Subclasse C III terão direito de votar em todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias de Cotistas, cabendo 1 (um) voto a cada Cota Subclasse C III.

**Parágrafo Único** – As Assembleias Especiais de Cotistas da Subclasse C III serão instaladas com a presença de titulares de qualquer número de Cotas Subclasse C III.

### CAPÍTULO III – DIREITOS PATRIMONIAIS

**Artigo 5º - Acordo de Cotistas.** Os titulares de Cotas Subclasse C III deverão repassar a parcela necessária dos recursos recebidos a título de Distribuição para, nos termos e nos limites do Acordo de Cotistas e da Obrigação de Repasse, **(i)** o pagamento integral da Dívida perante as Classes FII; e **(ii)** o pagamento da remuneração das cotas seniores de emissão da classe única do FIDC.

**Artigo 6º - Inexistência de Remuneração Máxima.** Não há remuneração máxima predeterminada para as Cotas Subclasse C III, de modo que os recursos remanescentes após o pagamento integral, pela Classe III, da Remuneração Máxima Subclasse A III, da Remuneração Máxima Subclasse B III, serão integralmente

distribuídos aos titulares de Cotas Subclasse C III, os quais permanecerão sujeitos às Obrigações de Repasse.

**Artigo 7º - Forma de Resgate.** As Cotas Subclasse C III poderão ser resgatadas em moeda corrente nacional, bem como mediante a entrega dos ativos que componham a carteira da Classe III, bem como mediante a entrega dos ativos que componham a carteira da Classe III, devendo, em todo caso, ser observadas por tal Cotista detentor de Cotas Subclasse C III as obrigações de pagamento de valores equivalentes aos da Parcela Garantidos III, da Parcela Financiadores III e da Parcela FIDC III, calculados com base na avaliação dos ativos dados em resgate, [conforme laudo de avaliação de ativos a ser elaborado na data de tal evento](#), nos termos do Acordo de Cotistas.

**ANEXO 6.3.1**  
**REGULAMENTO FIDC QUIROGRAFÁRIOS**

**REGULAMENTO DO [--] FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS  
RESPONSABILIDADE LIMITADA  
CNPJ/MF Nº [--]**

**CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES INICIAIS**

**Artigo 1º - Constituição.** O [--] FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA é um fundo de investimento em direitos creditórios, com cotas emitidas em classe única, nos termos do Anexo I deste Regulamento (“Classe Única”), constituída sob a forma de condomínio especial fechado e consistente em comunhão de recursos destinada à realização de investimentos de acordo com sua Política de Investimentos (“Fundo”).

**Parágrafo 1º** - O Fundo e a Classe Única reger-se-ão por este regulamento, pela Resolução CVM 175, e pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. De forma complementar, a Classe Única será regida pelo Anexo I.

**Parágrafo 2º** - O Fundo foi constituído no âmbito do processo da Recuperação Judicial do Grupo Coteminas, em consonância com o Plano de Recuperação Judicial, de modo que as disposições deste Regulamento deverão ser interpretadas em conjunto com as disposições previstas no Plano de Recuperação Judicial.

**Parágrafo 3º** - Em caso de divergências entre o Regulamento e o Plano de Recuperação Judicial, caberá ao Administrador convocar uma Assembleia de Cotistas, conforme o caso, com o objetivo de deliberar sobre as alterações necessárias para compatibilizar o Regulamento aos termos do Plano de Recuperação Judicial.

**Artigo 2º - Prazo de Duração.** Considerando que o Fundo foi constituído com o propósito específico de **(i)** organizar o fluxo de pagamento aos Credores Quirografários e aos Credores Não Sujeitos Aderentes da Recuperação Judicial que tenham optado pela Opção B do Plano de Recuperação Judicial, e **(ii)** transferir aos Cotistas Subordinados os recursos líquidos remanescentes na Carteira após o pagamento de que trata o item (i), o Fundo deverá ser encerrado tão logo ocorra a liquidação da Classe Única.

**CAPÍTULO II – DEFINIÇÕES**

**Artigo 3º - Definições.** Os termos e expressões listados abaixo, no singular ou no

plural, quando iniciados com letra maiúscula no corpo deste Regulamento (incluindo seu Anexo I), terão os significados a eles atribuídos neste Artigo 3º:

**Administrador** - significa a [--], devidamente qualificada no Artigo 4º da Parte Geral, bem como qualquer instituição que venha a sucedê-la, nos termos deste Regulamento.

**Anexo I** – significa o Anexo I a este Regulamento, que rege o funcionamento da Classe Única, de modo complementar ao disciplinado pela Parte Geral.

**Anexo Normativo II** – significa o Anexo Normativo II à Resolução CVM 175, aplicável aos Fundos de Investimento em Direitos Creditórios.

**Apêndices** – significa as partes do Anexo I que disciplinam as características específicas das Subclasses.

**Assembleia de Cotistas** - significa a Assembleia Geral de Cotistas e/ou a Assembleia Especial de Cotistas, respectivamente realizadas nos termos da Parte Geral ou do Anexo I, conforme o caso.

**Assembleia Geral de Cotistas** - significa qualquer assembleia geral de Cotistas do Fundo.

**Assembleia Especial de Cotistas** – significa a assembleia para a qual são convocados somente os cotistas da Classe Única ou de determinadas Subclasses.

**Ativos Financeiros** - significam **(i)** títulos públicos federais; **(ii)** ativos financeiros de renda fixa de emissão ou coobrigação de instituições financeiras; **(iii)** operações compromissadas lastreadas nos ativos referidos nos itens (i) e (ii); e **(iv)** cotas de classes que invistam exclusivamente nos ativos referidos nas alíneas (i) a (iii).

**BACEN** - significa o Banco Central do Brasil.

**Boletim de Subscrição** - significa cada um dos boletins de subscrição por meio do qual os Cotistas subscreverão Cotas.

**Carteira** – significa a carteira de ativos da Classe Única.

**Classe Única** - significa a única classe de cotas de emissão do Fundo.

**Código de Processo Civil** – significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;

**Cotas** - significa as frações ideais do patrimônio da Classe Única.

**Cotas Seniores** – significa as cotas de Subclasse sênior da Classe Única.

**Cotas Subordinadas** - significa as cotas de Subclasse subordinada da Classe Única.

**Cotista** – significa o titular de Cotas.

**Cotista Sênior** - significa o titular de Cotas Seniores.

**Cotista Subordinado** – significa o titular de Cotas Subordinadas.

**Créditos Não Sujeitos Aderentes** – significa os créditos detidos pelos Credores Não Sujeitos Aderentes.

**Créditos Quirografários** – significa os créditos, habilitados no âmbito da Recuperação Judicial, que se enquadrem no disposto art. 83, inciso VI, da Lei nº 11.101/05.

**Credores Quirografários** – significa os titulares de Créditos Quirografários.

**Credores Não Sujeitos** – são os credores do Grupo Coteminas detentores de créditos que não se sujeitam à Recuperação Judicial, na forma do art. 49, *caput*, §§3º e 4º da Lei nº 11.101/05.

**Credores Não Sujeitos Aderentes** – são os Credores Não Sujeitos que venham a aderir aos termos do Plano de Recuperação Judicial, conforme disposto na Cláusula 13 do Plano de Recuperação Judicial, excetuados os Credores Não Sujeitos com Garantia Imobiliária.

**Credores Não Sujeitos com Garantia Imobiliária** – são os Credores Não Sujeitos cujos Créditos Não Sujeitos sejam garantidos por alienação fiduciária sobre um ou mais Imóveis.

**CVM** - significa a Comissão de Valores Mobiliários.

**Data de Início do Fundo** - significa a data da primeira subscrição de Cotas.

**Devedores** - significa as classes de cotas do FII.

**Dia Útil** - significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado de âmbito nacional ou ainda dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário na cidade em que se localizar a sede do Administrador ou não funcionar o mercado financeiro.

**Documentação Comprobatória** – significa a documentação que evidencia o lastro dos Direitos Creditórios, compreendendo todos os documentos necessários para protesto, cobrança ou execução judicial dos Direitos Creditórios, notadamente o Plano de Recuperação Judicial.

**FII** – significa o [--] **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, administrado [e gerido, respectivamente,] pelo Administrador[ e pelo Gestor].

**Nota à minuta:** Inclusão das menções ao Gestor será realizada apenas na hipótese de o FII não ser constituído exclusivamente pelo Administrador, nos termos do art. 5º do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.

**Fundo** - significa o [--] **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA**.

**Gestor** - significa a [--], devidamente qualificada no Artigo 6º da Parte Geral Regulamento, bem como qualquer instituição que venha a sucedê-la.

**Grupo Coteminas** – significa o grupo societário sujeito à Recuperação Judicial, composto pelas seguintes sociedades: **(i)** Companhia de Tecidos Norte de Minas – COTEMINAS – Em Recuperação Judicial, sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.677.520/0001-76; **(ii)** Coteminas S.A. – Em Recuperação Judicial, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.663.140/0001-99; **(iii)** Oxford Comércio e Participações S.A. – Em Recuperação Judicial, sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.316.597/0001-64; **(iv)** Empresa Nacional de Comércio, Rédito e Participações S.A. – ENCORPAR – Em Recuperação Judicial, sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.971.614/0001/83; **(v)** Encorpar Empreendimentos Imobiliários Ltda. – Em Recuperação Judicial, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.721.008/0001-40; **(vi)** Companhia Tecidos Santanense – Em Recuperação Judicial, sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.255.567/0001-89; **(vii)** Santanense Empreendimentos Imobiliários Ltda. – Em Recuperação Judicial, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.749.864/0001-03, todas as sociedades acima listadas com principal estabelecimento na Rua Aimorés, nº 981 - 12º Andar - Bairro Funcionários, Belo Horizonte/MG, CEP 30140-071; **(viii)** Ammo Varejo S.A. – Em Recuperação Judicial, sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.494.776/0001-01, com principal estabelecimento na Avenida Paulista, nº 1.754, 2ª sobreloja, Ala B, Cerqueira César, São Paulo/SP, CEP 01310-920; **(ix)** Fazenda Do Cantagalo Ltda. – Em Recuperação Judicial, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.892.091/0001-82; e **(x)** Springs Global Participações S.A. – Em Recuperação Judicial, sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.718.269/0001-57, ambas as sociedades dos itens **(ix)** e **(x)** com principal estabelecimento na Avenida Lincoln Alves dos Santos, nº 955, Distrito Industrial, Montes Claros/MG, CEP 39.404-005.

**Imóveis** – significa os seguintes imóveis, integrantes da carteira das classes do FII: **(i)** matrícula nº 9.826, 23.964, 26.478, 23.850, 23.849 e 24.228, todos do Ofício do 2º Registro de Imóveis de Montes Claros, Estado de Minas Gerais; **(ii)** matrícula Nº 46.514 do 1º Registro de Imóveis de Campina Grande, Estado da Paraíba; **(iii)** matrículas nº 6.855, 63.693, 14.306 e 85.471 do Serviço Notarial do 1º Ofício e Registral Imobiliário da Zona Sul do município de João Pessoa, Estado da Paraíba; **(iv)** matrícula nº 8.515 do 1º Tabelionato de Notas e Ofício do Registro de Imóveis Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Macaíba, Estado do Rio Grande do Norte; **(v)** matrícula nº 21.462 e 8.753 do Registro de Imóveis da Comarca de Pará de Minas, Estado de Minas Gerais; **(vi)** imóveis de matrícula nº 59.091, 59.092, 59.093, 59.097, 59.099, 59.100, 62.712, 62.713, 62.714, 21.992 e 43.016, todos do Cartório de Registro de Imóveis de Itaúna, Estado de Minas Gerais.

**Investidor Profissional** - tem o significado atribuído pela Resolução CVM 30.

**IPCA** – significa o Índice de Preços do Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo adotando metodologia de apuração e cálculo semelhante.

**Lei nº 11.101/05** -significa a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.

**Obrigações de Repasse** – significa o conjunto de obrigações de repasse de recursos, irrevogáveis, irretratáveis e inalteráveis, acordadas entre os Cotistas, nos termos da Cláusula [6.2.3] do Plano de Recuperação Judicial e do Acordo de Cotistas, segundo as quais cada Cotista ficará obrigado, em favor da Classe Única (terceiro-credor), a repassar-lhe, nos termos do Plano de Recuperação Judicial, os seguintes valores: **(i)** 1% do produto líquido da liquidação dos Imóveis ou dos rendimentos obtidos pela respectiva classe do FII com a sua locação ou a qualquer título (portanto, já deduzidos de quaisquer custos e despesas de transação, incluindo impostos, taxas, comissões de corretagem, comissões para bancos de investimentos, emolumentos e honorários) e **(b)** o valor necessário ao pagamento integral da Remuneração Máxima FII atribuível às cotas subclasse B de cada classe do FII; e **(ii)** o montante excedente após o pagamento das respectivas Remunerações Máximas FII dos cotistas detentores de cotas subclasse A e dos cotistas detentores de cotas subclasse B da referida classe.

**Opção B do Plano de Recuperação Judicial** – significa a “Opção B – Credores Quirografários” do Plano de Recuperação Judicial, por força da qual, nos termos de sua Cláusula 10.3, os Credores Quirografários e os Credores Não Sujeitos Aderentes terão seus Créditos Quirografários ou Créditos Não Sujeitos Aderentes, conforme o caso, pagos mediante o recebimento de Cotas Sêniores, que serão integralizadas pelo respectivo Credor Quirografário ou Credor Não Sujeito Aderente por meio da cessão de seus respectivos Créditos Quirografários ou Créditos Não Sujeitos Aderentes, sem incidência de encargos ou correção monetária, à classe do FIDC Quirografários.



**Parte Geral** – significa a parte geral do Regulamento, que rege o Fundo e prevê regras aplicáveis a todas as Classes.

**Patrimônio Líquido** – significa o patrimônio líquido da Classe Única, constituído pela diferença entre **(i)** a soma do disponível e do valor dos ativos da Carteira; e **(ii)** as exigibilidades que caibam à Classe Única.

**Plano** - tem o significado atribuído no Artigo 24(ii)(a) do Anexo I.

**Plano de Recuperação Judicial** – significa o Plano de Recuperação Judicial apresentado pelas sociedades integrantes do Grupo Coteminas, nos autos do processo de recuperação judicial autuado sob nº 5110566-79.2024.8.13.0024, em curso perante o Juízo da 2ª Vara Empresarial da Comarca de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, em cumprimento ao disposto no artigo 53 da Lei n.º 11.101, de 9 de fevereiro de 2005.

**Política de Investimentos** - significa a política de investimentos adotada pela Classe Única, nos termos do Anexo I.

**Prazo de Duração** – tem o significado atribuído **(i)** no Artigo 2º deste Regulamento, quando fizer referência ao Prazo de Duração do Fundo; ou **(ii)** no Artigo 3º do Anexo I, quando fizer referência ao Prazo de Duração da Classe Única.

**Prestadores de Serviços Essenciais** - significa o Administrador e o Gestor.

**Recuperação Judicial** – significa o processo de recuperação judicial autuado sob nº 5110566-79.2024.8.13.0024, em curso perante o Juízo da 2ª Vara Empresarial da Comarca de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.

**Regulamento** – significa o presente regulamento, composto **(i)** pela Parte Geral, **(ii)** pelo Anexo I; e **(iii)** pelos Apêndices.

**Regulamento do FII** - significa o regulamento do FII, incluindo sua parte geral, seus anexos descritivos de cada classe e seus respectivos apêndices.

**Remuneração Máxima FII** – significa a remuneração máxima a ser recebida por cada cotista detentor de cotas das subclasses A e B de emissão das classes do FII, nos termos do Regulamento do FII.

**Remuneração Máxima Sênior** – significa a remuneração máxima a ser recebida por cada Cotista Sênior, consistente no valor de integralização das Cotas Sênior, corrigida pela variação positiva do IPCA desde a data de aquisição das cotas pelo Cotista Sênior até a data do pagamento da sua remuneração.

**Resolução CVM 30** – significa a Resolução nº 30, editada pela CVM em 11 de maio de 2021, e suas alterações posteriores, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente.

**Resolução CVM 160** – significa a Resolução nº 160, editada pela CVM em 13 de julho de 2022, e suas alterações posteriores.

**Resolução CVM 175** – significa a Resolução CVM nº 175, editada pela CVM em 23 de dezembro de 2022, e suas alterações posteriores.

**Subclasse** - significa as subclasses da Classe Única, disciplinadas nos apêndices do Anexo I.

**Taxa de Administração** – significa a remuneração devida ao Administrador, descrita **(a)** no Artigo 6º, inciso (i), do Apêndice A; e **(b)** no Artigo 6º, inciso (i), do Apêndice B.

**Taxa de Custódia** – significa a remuneração devida ao Custodiante, descrita no **(a)** no Artigo 6º, inciso (iii), do Apêndice A; e **(b)** no Artigo 6º, inciso (iii), do Apêndice B.

**Taxa de Gestão** – significa a remuneração devida ao Gestor, descrita **(a)** no Artigo 6º, inciso (ii), do Apêndice A; e **(b)** no Artigo 6º, inciso (ii), do Apêndice B.

**Termo de Adesão** – significa documento por meio do qual cada Cotista adere ao presente Regulamento e que deve ser firmado quando de seu ingresso em sua respectiva Classe.

### **CAPÍTULO III – PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS**

**Artigo 4º - Administração.** O Fundo é administrado pela [--], [qualificações].

**Artigo 5º - Obrigações do Administrador.** O Administrador, observadas as limitações estabelecidas no Regulamento, na legislação e na regulamentação aplicáveis, tem poderes para praticar os atos necessários à administração do Fundo e da Classe Única.

**Parágrafo 1º** - Sem prejuízo das demais atribuições previstas neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, compete ao Administrador:

- (i) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (a) o registro de Cotistas;
  - (b) o livro de atas de Assembleias de Cotistas;
  - (c) o livro ou a lista de presença de Cotistas;

- (d) os pareceres do Auditor Independente; e
- (e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo e da Classe Única;
- (ii) solicitar a admissão de Cotas à negociação em mercado organizado;
- (iii) pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- (iv) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe Única exigidas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor;
- (v) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe Única;
- (vi) manter o serviço de atendimento aos Cotistas, nos termos do Artigo 22;
- (vii) observar as disposições do Regulamento;
- (viii) cumprir as deliberações das Assembleias de Cotistas;
- (ix) sem prejuízo da observância dos procedimentos relativos às demonstrações contábeis, manter, separadamente, registros com informações completas sobre toda e qualquer modalidade de negociação realizada entre o Administrador, Gestor, Custodiante, entidade registradora, consultoria especializada e respectivas partes relacionadas, de um lado; e a Classe Única, de outro;
- (x) encaminhar ao Sistema de Informações de Créditos do Banco Central do Brasil - SCR documento composto pelos dados individualizados de risco de crédito referentes a cada operação de crédito, conforme modelos disponíveis na página do Banco Central do Brasil na rede mundial de computadores; e
- (xi) obter autorização específica do devedor, passível de comprovação, para fins de consulta às informações constantes do SCR.

**Parágrafo 2º.** O documento referido no inciso (x) deve ser encaminhado mensalmente, em até 10 (dez) dias úteis após o encerramento do mês a que se referirem.

**Artigo 6º - Gestão.** Os serviços de gestão da carteira da Classe Única serão prestados pela [--], [qualificações].

**Parágrafo Único** - São obrigações e competências do Gestor, dentre outras previstas neste Regulamento, na legislação e regulamentação aplicável:

- (i) informar o Administrador, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço pelo Gestor;
- (ii) diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da Classe Única;
- (iii) manter a Carteira enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;
- (iv) observar as disposições constantes do Regulamento;
- (v) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;
- (vi) estruturar o fundo, nos termos do art. 33, § 1º, do Anexo Normativo II;
- (vii) executar a Política de Investimentos;
- (viii) verificar o enquadramento dos Direitos Creditórios à Política de Investimento, compreendendo, no mínimo, a validação dos Direitos Creditórios quanto aos Critérios de Elegibilidade e a observância aos requisitos de composição e diversificação na forma da regulamentação aplicável;
- (ix) avaliar a aderência do risco de performance dos Direitos Creditórios, se houver, à Política de Investimento;
- (x) registrar os Direitos Creditórios na entidade registradora da Classe Única ou entregá-los ao Custodiante ou Administrador, conforme o caso;
- (xi) na hipótese de ocorrer substituição de Direitos Creditórios, por qualquer motivo, diligenciar para que a relação entre risco e retorno da Carteira não seja alterada, nos termos da Política de Investimentos;
- (xii) efetuar a correta formalização dos documentos relativos à cessão dos Direitos Creditórios;
- (xiii) sem prejuízo de outros parâmetros eventualmente definidos no Regulamento, monitorar:
  - (a) o Índice de Subordinação, se houver;
  - (b) a adimplência da carteira de Direitos Creditórios e, em relação aos direitos creditórios vencidos e não pagos, diligenciar para que sejam

adotados os procedimentos de cobrança, observado que essa última obrigação não será exigida do Gestor na hipótese de contratação de agente de cobrança pela Classe Única; e

- (c) a taxa de retorno dos Direitos Creditórios, considerando, no mínimo, pagamentos, pré-pagamentos e inadimplência;
- (xiv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor.

**Artigo 7º - Vedações.** É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, direta ou indiretamente, praticar os seguintes atos em nome do Fundo ou da Classe Única:

- (i) receber ou orientar o recebimento de depósito em conta corrente que não seja de titularidade da Classe Única ou não seja conta-vinculada;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM nº 175/22 e por este Regulamento;
- (iii) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização das Cotas subscritas a prazo;
- (iv) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (v) utilizar os recursos da Classe Única para o pagamento de seguro contra perdas financeiras dos Cotistas;
- (vi) praticar qualquer ato de liberalidade;
- (vii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma.

**Parágrafo Único** - É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais receber qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique a sua independência no exercício de suas funções.

**Artigo 8º - Renúncia, Destituição e Descredenciamento dos Prestadores de Serviços Essenciais** – Os Prestadores de Serviços Essenciais devem ser substituídos nas hipóteses de:

- (i) descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, por decisão da CVM;
- (ii) renúncia; e
- (iii) destituição por deliberação da Assembleia de Cotistas.

**Parágrafo 1º** - O pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única impede o Administrador de renunciar à administração fiduciária do Fundo, mas não impede a sua destituição mediante deliberação da Assembleia de Cotistas.

**Parágrafo 2º** – Nas hipóteses de descredenciamento ou renúncia, fica o Administrador obrigado a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da assembleia a **(i)** Cotistas que detenham cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) das cotas subscritas do Fundo, ou **(ii)** qualquer Cotista, caso não ocorra convocação nos termos do item (i) deste parágrafo.

**Parágrafo 3º** - No caso de renúncia, o Prestador de Serviço Essencial deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de liquidação do Fundo pelo Administrador. A renúncia individual e isolada somente do Administrador ou do Gestor não acarretará a destituição do outro, devendo o Gestor permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o Administrador até o cancelamento do registro do Fundo na CVM.

**Parágrafo 4º** - No caso de descredenciamento, a CVM deve nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de Assembleia Geral de Cotistas de que trata o Parágrafo 2º acima.

**Artigo 9º – Responsabilidade do prestador de serviço.** Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo ou da Classe Única serão responsáveis pelo cumprimento dos deveres a eles impostos pelas normas legais, regulamentares ou contratuais aplicáveis. Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo ou da Classe Única respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, a este Regulamento ou à regulamentação vigente.

**Parágrafo 1º** – Não haverá solidariedade entre os prestadores de serviço do Fundo ou da Classe Única, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, salvo se disposto diversamente no contrato celebrado entre o Administrador ou o Gestor, na qualidade de contratante, e o prestador de serviços contratado em benefício do Fundo ou da Classe Única.

**Parágrafo 2º** – Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsáveis, judicial ou administrativamente, por prejuízos causados aos Cotistas em decorrência dos investimentos da Classe Única, salvo se, na esfera de suas competências:

- (i)** tais investimentos tiverem sido realizados em desacordo com a política de investimento da Classe Única, com este Regulamento ou com as normas legais,

regulamentares ou contratuais aplicáveis; ou

- (ii) tais prejuízos decorrerem de atos dolosos ou de má-fé cometidos pelo Prestador de Serviços Essenciais.

#### **CAPÍTULO IV – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS**

**Artigo 10 - Competência da Assembleia Geral de Cotistas.** É da competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- (i) as demonstrações contábeis do Fundo, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente;
- (ii) substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais, bem como sobre a escolha de seus substitutos;
- (iii) alteração da Parte Geral, ressalvado o disposto no Artigo 11 deste Regulamento;
- (iv) alteração do Prazo de Duração do Fundo;
- (v) alteração do quórum de instalação da Assembleia Geral de Cotistas ou do quórum de deliberação referente a matérias de sua competência;
- (vi) instalação, composição, organização e funcionamento de eventuais comitês e conselhos do Fundo; e
- (vii) inclusão de encargos não previstos no Artigo 14 da Parte Geral.

**Artigo 11 –** O Regulamento do Fundo, inclusive o Anexo I e seus Apêndices, poderá ser alterado independentemente de realização de Assembleia de Cotistas sempre que tal alteração:

- (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços do Fundo ou da Classe Única, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou
- (iii) envolver redução da taxa devida a prestador de serviço.

**Parágrafo 1º** - As alterações referidas nos incisos (i) e (ii) do *caput* devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

**Parágrafo 2º** - A alteração referida no inciso (iii) deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

**Artigo 12 - Convocação.** A convocação da Assembleia Geral de Cotistas será **(i)** encaminhada a cada cotista por meio de carta com aviso de recebimento ou correio eletrônico, e **(ii)** disponibilizada nas páginas do Administrador e do Gestor na rede mundial de computadores.

**Parágrafo 1º** - Da convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverão constar dia, hora e local de realização da Assembleia Geral de Cotistas e os assuntos a serem discutidos e votados. Adicionalmente, a convocação deverá ser disponibilizada nas páginas eletrônicas dos dois Prestadores de Serviços Essenciais na rede mundial de computadores.

**Parágrafo 2º** - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deverá ser realizada com antecedência mínima de 10 (dez) dias, contados a partir da data do primeiro envio da correspondência eletrônica ou da remessa da carta com aviso de recebimento aos Cotistas.

**Parágrafo 3º** - Quando for admitida a participação do Cotista por meio de sistema eletrônico, a convocação deverá conter informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a Assembleia Geral de Cotistas será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

**Parágrafo 4º** - As informações requeridas na convocação, conforme dispostas no Parágrafo 3º acima, podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível a todos os Cotistas.

**Parágrafo 5º** - A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Custodiante, se houver, ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo ou da comunhão de cotistas. O pedido de convocação da Assembleia Geral por solicitação dos Cotistas, do Gestor ou do Custodiante deve:

- (i) ser dirigido ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias



contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário; e

- (ii) conter eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto dos demais Cotistas.

**Parágrafo 6º** - O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 7º** - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

**Artigo 13 - Quórum de Instalação, Quórum de Deliberação e Divulgação das Decisões da Assembleia Geral de Cotistas.** Ressalvado o disposto no Parágrafo 2º, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas são tomadas por maioria de votos das Cotas subscritas presentes, cabendo a cada Cota subscrita 1 (um) voto, independentemente da Subclasse à qual ela se vincule.

**Parágrafo 1º** - A Assembleia Geral de Cotista será instalada **(i)** em primeira convocação, com a presença de, pelo menos, 1 (um) Cotista Sênior; e **(iii)** em segunda convocação, com a presença de qualquer número de Cotistas.

**Parágrafo 2º** - As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii) e (v) do Artigo 10 da Parte Geral dependem da aprovação por maioria de votos das Cotas subscritas.

**Parágrafo 3º** - Os percentuais referidos nos incisos do Parágrafo 2º acima devem ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo 4º** - Os votos e os quóruns de deliberação devem ser computados de acordo com a participação financeira de cada Cotista no Fundo.

**Parágrafo 5º** - A critério do Administrador, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas por meio de consulta formal, sem necessidade de reunião de Cotistas.

**Parágrafo 6º** - O processo de consulta será realizado por meio de comunicação eletrônica, dirigida pelo Administrador a cada Cotista, com prazo de 10 (dez) dias corridos de antecedência, com todas as informações necessárias ao exercício de direito de voto, nos termos deste Regulamento e da Resolução CVM 175.

**Parágrafo 7º** - As deliberações tomadas em consulta formal deverão observar os quóruns previstos neste Regulamento para as Assembleias Gerais de Cotistas. Os

Cotistas deverão responder à consulta formal no prazo de até 10 (dez) dias corridos contados de seu envio.

**Parágrafo 8º** - O resumo das decisões da Assembleia Geral de Cotistas deve ser disponibilizado aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta dias) de sua realização.

## **CAPÍTULO V - ENCARGOS DO FUNDO**

**Artigo 14 - Encargos.** Constituem encargos do Fundo, que poderão ser debitados diretamente da Classe Única, as seguintes despesas:

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre o Fundo;
- (ii) despesas com registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas nas normas legais e regulamentares aplicáveis;
- (iii) despesas com correspondência do interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (iv) honorários e despesas do auditor independente;
- (v) honorários de advogados, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso; e
- (vi) quaisquer despesas inerentes à realização de Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Único** - Qualquer despesa não prevista como encargo do Fundo correrá por conta do Prestador de Serviços Essenciais que a tiver contratado, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

**Artigo 15 – Rateio de despesas e contingências do Fundo.** Considerando que o Fundo conta apenas com a Classe Única, todas as despesas e contingências do Fundo deverão ser incorridas, única e exclusivamente, pela Classe Única.

## **CAPÍTULO VI - DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

**Artigo 16 - Demonstrações Contábeis.** O Fundo e a Classe Única terão escrituração contábil própria, devendo as suas contas e as demonstrações contábeis ser segregadas entre si, assim como segregadas das demonstrações contábeis dos Prestadores de Serviços Essenciais.

**Parágrafo Único** - O exercício social do Fundo e da Classe Única terá duração de 12 (doze) meses, encerrando-se em [30 de junho / 31 de dezembro de cada ano]. [A ser

*definido em conjunto com o Administrador]*

**Artigo 17 - Auditoria das Demonstrações Contábeis.** As demonstrações contábeis do Fundo e as demonstrações contábeis da sua Classe Única, elaboradas ao final de cada exercício, de acordo com as normas contábeis aplicáveis, deverão ser auditadas por auditor independente registrado na CVM.

## **CAPÍTULO VII – TRIBUTAÇÃO**

**Artigo 18 – Tributação.** A tributação aplicável ao Fundo e aos Cotistas seguirá a legislação federal vigente, inclusive normas da RFB e CVM, podendo ser atualizada mediante divulgação de fato relevante quando houver alterações materiais.

## **CAPÍTULO X – PUBLICIDADE E INFORMAÇÕES**

**Artigo 19 - Divulgação de Fatos Relevantes.** O Administrador é obrigado a divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou da Classe Única, ou aos ativos integrantes da Carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente ao Administrador sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

**Artigo 20 - Prestação de Informações.** O Administrador é responsável por:

- (i) encaminhar o informe mensal à CVM, por meio de sistema eletrônico disponível na rede mundial de computadores, conforme modelo disposto no Suplemento G do Anexo Normativo II, observando o prazo de 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referirem as informações; e
- (ii) encaminhar, à CVM, o demonstrativo trimestral previsto no art. 27, inciso V, do Anexo Normativo II, por meio de sistema eletrônico disponível na rede mundial de computadores, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre civil a que se referirem as informações.

**Parágrafo Único** – Os Cotistas que desejarem obter, em acréscimo às informações descritas no *caput*, as informações de que tratam os arts. 18, 19 e 27, inciso II, do Anexo Normativo II, deverão solicitá-las diretamente ao Administrador, por meio do endereço eletrônico [--].

**Artigo 21** - A divulgação ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, convocações ou documentos referidos neste Regulamento ou nas normas legais e regulamentares aplicáveis será realizada por carta com aviso de recebimento ou correio eletrônico previamente informado pelo Cotista.

**Parágrafo 1º** – Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de

solicitação ao Administrador, o envio das informações previstas no *caput* por meio físico, sendo que, nestes casos, os custos de envio serão suportados pelo Cotista solicitante.

**Parágrafo 2º** – As manifestações de Cotistas nos termos deste Regulamento ou das normas legais e regulamentares aplicáveis (tais como, mas não se limitando a, manifestações de ciência, concordância, entre outras) poderão ser encaminhadas ao Administrador por correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja previamente cadastrado pelo Cotista na base de dados do Administrador. Não serão aceitos, computados ou considerados os votos ou manifestações enviados através de endereços de correio eletrônico não cadastrados junto ao Administrador, salvo na hipótese de envio de voto por meio do modelo de manifestação de voto devidamente assinado.

**Parágrafo 3º** - A divulgação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

**Parágrafo 4º** - O Administrador deve, ainda, simultaneamente à divulgação referida no Parágrafo 3º, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora de mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, se houver, bem como à CVM, por meio de Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

**Artigo 22** – O Administrador manterá, durante o Prazo de Duração do Fundo, serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que poderá ser acessado por meio do endereço eletrônico [--].

## **CAPÍTULO XII – DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Artigo 23 - Ciência e Concordância com o Regulamento.** A assinatura, pelo subscritor, do Termo de Adesão implica a expressa ciência e concordância com todas as cláusulas do presente Regulamento, a cujo cumprimento estará obrigado.

**Parágrafo Único** – A concordância com os termos deste Regulamento acarreta a ciência e concordância com as disposições do Plano de Recuperação Judicial referentes ao pagamento dos Credores Quirografários que houverem optado pela Opção B do Plano de Recuperação Judicial.

**Artigo 24 – Resolução de Conflitos.** [Fica eleito o foro da Cidade de [São Paulo, Estado de São Paulo], com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para quaisquer ações ou processos judiciais relativos ao Fundo, às Classes ou questões decorrentes deste Regulamento.]

//

[Quaisquer ~~controvérsia~~controvérsias, disputas e/ou litígios entre o Fundo, as Classes, o Administrador, o Gestor, os Cotistas e/ou os demais prestadores de serviços do Fundo ou de suas Classes, decorrentes das disposições contidas nas normas legais e regulamentares aplicáveis, ou neste Regulamento deverão ser resolvidos por meio de arbitragem, perante a *[inserir câmara]*, na forma de seu regulamento.]

**Nota à minuta:** Avaliar cláusula de eleição de foro x cláusula compromissória.

**ANEXO I REGULAMENTO DO [--] FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS  
CREDITÓRIOS  
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

**CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES INICIAIS**

**Artigo 1º** - A Classe Única se enquadra na categoria de Investimento em Direitos Creditórios, regida pelo Anexo Normativo II, e é constituída em regime fechado.

**Parágrafo Único** - A Classe Única adota o regime de responsabilidade limitada de seus Cotistas, de modo que os Cotistas responderão pelo patrimônio negativo da Classe Única até o limite do valor por eles subscrito, de acordo com o estabelecido no art. 18 da Resolução CVM 175 e no art. 1.368-D, inciso I, da Lei 10.406/02.

**Artigo 2º** - As Cotas serão destinadas exclusivamente **(i)** a Investidores Profissionais, nos termos da regulamentação aplicável; e **(ii)** aos Credores Quirografários e Credores Não Sujeitos Aderentes que, ainda que não se qualifiquem como Investidores Profissionais, façam uso da prerrogativa prevista no inciso II do parágrafo único do art. 15 do Anexo Normativo II.

**Parágrafo Único** - O Administrador poderá exigir, no ato da subscrição das Cotas, a comprovação da qualificação de Investidor Profissional ou de Credor Quirografário ou Credor Não Sujeito Aderente, conforme o caso.

**Artigo 3º - Prazo de Duração.** A Classe Única terá prazo de duração [indeterminado / de [•] ([•]) anos, contado a partir da Data de Início do Fundo, prorrogável por decisão da Assembleia Especial de Cotistas].

**CAPÍTULO II – POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Artigo 4º - Política de Investimentos.** A Classe Única tem como objetivo proporcionar rendimentos aos seus Cotistas por meio do investimento em **(i)** direitos creditórios contra sociedade do Grupo Coteminas; ou **(ii)** direitos creditórios decorrentes dos pagamentos eventualmente previstos nos termos do Acordo de Cotistas (conforme definido no Plano de Recuperação Judicial), nos termos do Plano de Recuperação Judicial (os direitos creditórios descritos nos itens (i) e (ii), em conjunto, “Direitos Creditórios”).

**Parágrafo 1º** – Considerando que o objetivo da Classe Única se limita ao investimento nos Direitos Creditórios, nos termos do Plano de Recuperação Judicial, a aquisição de quaisquer outros direitos creditórios que não decorram da Recuperação Judicial deverá ser previamente autorizada pelos Cotistas.

**Parágrafo 2º** - Para fins de esclarecimento, não se aplica a restrição referida no Parágrafo 1º acima para as operações realizadas com Ativos Financeiros com a finalidade exclusiva de gestão de caixa e liquidez, nos termos do Parágrafo 2º do Artigo 5º abaixo.

**Artigo 5º - Composição da Carteira.** A Carteira investirá única e exclusivamente nos Direitos Creditórios.

**Parágrafo 1º** - Sem prejuízo do disposto no caput deste Artigo 5º, a Classe Única poderá aplicar eventual parcela do patrimônio da Classe Única não investida nos Direitos Creditórios em Ativos Financeiros com a finalidade de realizar a sua gestão de caixa e liquidez.

**Parágrafo 2º** - A aplicação de Ativos Financeiros de emissão dos Prestadores de Serviços Essenciais ou de partes a eles relacionadas, ou que envolvam retenção de risco por parte do dos Prestadores de Serviços Essenciais ou de partes a eles relacionadas, estará limitada a [--]% ( [--] por cento) do Patrimônio Líquido.

**Parágrafo 3º** - A Classe Única não poderá realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem contratadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

**Parágrafo 4º** - Na hipótese de inexistência de contraparte central, a Classe Única poderá aplicar, no máximo, [--]% ( [--] por cento) de seu Patrimônio Líquido em operações com derivativos cuja contraparte seja o Gestor ou suas partes relacionadas

**Parágrafo 5º** - Tendo em vista o objetivo da Classe Única, bem como o disposto no Plano de Recuperação Judicial, **(i)** os Direitos Creditórios poderão representar até 100% do patrimônio líquido da Classe Única; e **(ii)** não haverá revolvência, de modo que os recursos líquidos decorrentes de operação da Classe Única deverão ser transferidos aos Cotistas Sênior, até o limite da Remuneração Máxima Sênior, e aos titulares de Cotas Subordinadas, se houver recursos excedentes após o pagamento da Remuneração Máxima Sênior.

### **CAPÍTULO III – CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE, CONDIÇÕES DE CESSÃO E COBRANÇA DOS DIREITOS CREDITÓRIOS**

**Artigo 6º - Critérios de Elegibilidade.** Serão considerados elegíveis e passíveis de aquisição pela Classe Única exclusivamente os Direitos Creditórios que atendam, cumulativamente, aos seguintes Critérios de Elegibilidade:

- (i)** tenham sido originados no âmbito da Recuperação Judicial; e
- (ii)** tenham como devedor qualquer sociedade do Grupo Coteminas, o FII, suas

classes ou seus cotistas.

**Parágrafo Único** - A verificação e validação do enquadramento dos Direitos Creditórios aos Critérios de Elegibilidade será realizada pelo Gestor no momento da aquisição dos Direitos Creditórios.

**Artigo 7º – Condições de Cessão.** Adicionalmente aos Critérios de Elegibilidade, os Direitos Creditórios somente poderão ser adquiridos pela Classe Única caso atendam, cumulativamente, às seguintes Condições de Cessão:

- (i) a cessão seja realizada no contexto da Recuperação Judicial, nos termos do Plano de Recuperação Judicial; e
- (ii) a cessão seja formalizada por instrumento particular celebrado entre o cedente e a Classe Única e acompanhada da documentação que comprove a existência, titularidade e exigibilidade dos respectivos Direitos Creditórios.

**Parágrafo Único** - O enquadramento dos Direitos Creditórios que a Classe Única pretender adquirir às Condições de Cessão será verificado e validado pelo Gestor previamente a cada cessão.

**Artigo 8º** - O eventual desenquadramento, por qualquer motivo, de Direitos Creditórios aos Critérios de Elegibilidade ou às Condições de Cessão após sua aquisição pela Classe Única não implicará obrigação de alienação dos referidos ativos, tampouco conferirá à Classe Única ou aos Cotistas qualquer direito de regresso, indenização ou compensação perante as cedentes, o Administrador, o Gestor, o Custodiante ou, ainda, perante seus controladores, sociedades coligadas, sociedades por eles direta ou indiretamente controladas ou demais sociedades sob controle comum.

**Artigo 9º - Cobrança dos Direitos Creditórios.** A cobrança dos Direitos Creditórios será realizada pelo Gestor, diretamente ou por meio de terceiros por ele contratados, observando-se as disposições deste Regulamento e das normas legais e regulamentares aplicáveis, observado, ainda, os termos do Plano de Recuperação Judicial e do Acordo de Cotistas.

**Parágrafo 1º** - O Gestor deverá acompanhar o cumprimento, pelos cotistas do FII, das Obrigações de Repasse, assumidas por força do Plano de Recuperação Judicial e do Acordo de Cotistas (conforme definido no Plano de Recuperação Judicial). Caso haja inadimplemento ou descumprimento das Obrigações de Repasse por parte dos cotistas do FII, caberá ao Gestor (ou ao terceiro por ele contratado, conforme o caso) **(i)** comunicar o Administrador do FII sobre ausência do repasse devido, solicitando a adoção das providências necessárias no âmbito do FII; e **(ii)** decorridos [•] dias contados das comunicações de (i) e (ii), adotar as medidas previstas no Acordo de



Cotistas para exigir do cotista da Subclasse do FII que deixou de realizar o repasse o cumprimento da respectiva Obrigação de Repasse, ressalvado o disposto no Parágrafo 2º abaixo.

**Parágrafo 2º** - A contratação referida no *caput* correrá por conta do Gestor, salvo se houver aprovação expressa em Assembleia Especial de Cotistas da Classe Única para que tal contratação seja custeada pela Classe Única.

#### CAPÍTULO IV – CUSTODIANTE

**Nota à minuta:** Competências e atribuições do Custodiante a serem alinhadas em conjunto com os prestadores de serviços essenciais.

**Artigo 10 - Custodiante.** [Adicionalmente aos Prestadores de Serviços Essenciais, a Classe Única contará com os serviços de custódia e escrituração previstas na Resolução CVM nº 175 e neste Regulamento, bem como as atividades de controladoria dos ativos do Fundo, serão exercidas pelo Custodiante.]

**Parágrafo Único** - O Custodiante poderá ser contratado pelo Administrador para desempenhar as seguintes atividades:

- (i) realizar a liquidação física ou eletrônica e financeira dos Direitos creditórios;
- (ii) cobrar e receber, em nome da Classe Única, pagamentos, resgate de títulos ou qualquer outro rendimento relativo aos ativos da Carteira, depositando os valores recebidos diretamente em conta de titularidade da Classe Única ou, se for o caso, em conta-vinculada; e
- (iii) realizar a guarda da documentação relativa ao lastro dos Direitos Creditórios.

#### CAPÍTULO V – VERIFICAÇÃO DE LASTRO

**Artigo 11 - Verificação de Lastro.** A verificação do lastro dos Direitos Creditórios será realizada pelo Gestor, de forma individualizada e integral, no momento de sua cessão à Classe Única, no âmbito das diligências relacionadas à aquisição de Direitos Creditórios, em linha com o disposto no Plano de Recuperação Judicial.

**Parágrafo 1º** - O Gestor poderá contratar terceiros para efetuar a verificação do lastro de que trata o *caput* e o artigo 38 do Anexo Normativo II, inclusive entidade registradora, o Custodiante ou a consultoria especializada, se houver, devendo constar do contrato de prestação de serviços as regras e procedimentos aplicáveis à verificação.

**Parágrafo 2º** - Considerando a totalidade do lastro, passível ou não de registro, trimestralmente ou em periodicidade compatível com o prazo médio ponderado dos

Direitos Creditórios da Carteira, o que for maior, o Custodiante dos Direitos Creditórios deve verificar a existência, integridade e titularidade do lastro dos direitos creditórios que ingressaram na Carteira no período a título de substituição, assim como o lastro dos Direitos Creditórios vencidos e não pagos no mesmo período.

**Parágrafo 3º** - Não obstante tal verificação do lastro, o Gestor, não será responsável pela veracidade da Documentação Comprobatória e pela existência dos Direitos Creditórios, sendo, no entanto, responsável pela pronta adoção das providências adequadas caso venha a ter conhecimento de eventuais inconsistências.

## **CAPÍTULO VI – TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, DE GESTÃO, DE CUSTÓDIA E DE PERFORMANCE**

**Artigo 12 -Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Custódia.** O cálculo do valor e as condições de pagamento da remuneração dos Prestadores de Serviços Essenciais e do Custodiante obedecerão ao disposto nos Apêndices.

**Parágrafo 1º** - A Taxa de Administração e a Taxa de Gestão serão corrigidas anualmente pelo [IPCA / IGP-M].

**Parágrafo 2º** - A Taxa de Administração, a Taxa de Gestão e [a Taxa de Custódia] serão calculadas e apropriadas diariamente e pagas até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, sendo o seu cálculo realizado *pro rata temporis* em base diária, considerado o ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias.

**Parágrafo 3º** - Os Prestadores de Serviços Essenciais e o Custodiante poderão estabelecer que parcelas da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão ou da Taxa de Custódia, respectivamente à taxa que lhes cabe, sejam pagas diretamente pela Classe Única aos prestadores de serviços que eventualmente tenham sido por eles contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão ou da Taxa de Custódia, conforme o caso.

**Parágrafo 4º** - A Classe Única não possui taxa de ingresso ou taxa de saída.

**Artigo 13 – Taxa de Performance.** Não será devida taxa de performance por parte da Classe Única.

## **CAPÍTULO VII - COTAS**

**Artigo 14 - Cotas.** As Cotas assumirão a forma nominativa e escritural e corresponderão a frações ideais do patrimônio da Classe Única.

**Parágrafo 1º** - O valor das Cotas será determinado com base na divisão do valor de seu Patrimônio Líquido pelo número de Cotas ao final de cada Dia Útil.

**Parágrafo 2º** - As Cotas serão mantidas em conta de depósito, em nome de seus respectivos Cotistas junto ao Administrador, e o extrato de tal conta servirá como comprovação da titularidade e da quantidade de Cotas detidas por cada Cotista.

**Parágrafo 3º** - A Classe Única será composta por 2 (duas) Subclasses de cotas, denominadas Cotas Seniores e Cotas Subordinadas, cujos respectivos direitos e obrigações serão disciplinados pelos seus respectivos Apêndices.

**Artigo 15 – Índice de Subordinação.** O índice de subordinação será a relação mínima que deve ser observada entre o valor das Cotas Subordinadas e o Patrimônio Líquido da Classe, a qual deverá, diariamente, corresponder ao percentual mínimo de [--]% (--) por cento).

**Parágrafo 1º** - O Índice de Subordinação será apurado todo Dia Útil pelo Administrador.

**Parágrafo 2º** - Nos termos do Artigo 26 deste Anexo I, será qualificada como um Evento de Avaliação a inobservância do Índice de Subordinação que não seja sanada em até [--] (--) Dias Úteis de sua verificação.

**Nota à minuta:** Índice de subordinação a ser discutido junto em conjunto com o Administrador.

## **CAPÍTULO VIII – EMISSÃO, INTEGRALIZAÇÃO E NEGOCIAÇÃO DE COTAS**

**Artigo 16 – Primeira Emissão.** As Cotas da Primeira Emissão foram objeto de distribuição privada.

**Parágrafo 1º** - O patrimônio inicial da Classe Única será de R\$ [--] (--) reais), dividido em **(i)** [--] (--) de Cotas Seniores, com valor unitário de R\$ [1,00] (um real)); e **(ii)** [1] (uma)) Cota Subordinada, com valor unitário de R\$ [1,00] (um real)).

**Nota à minuta:** Considerando que os credores quirografários e os credores não sujeitos aderentes integralizarão seus créditos no FIDC, o patrimônio inicial será correspondente à totalidade dos créditos quirografários e dos créditos não sujeitos aderentes aportados no FIDC.

**Parágrafo 2º** - As Cotas Seniores da Primeira Emissão serão subscritas, exclusivamente, pelos Credores Quirografários e Credores Não Sujeitos Aderentes do Grupo Coteminas que, no âmbito da Recuperação Judicial, tenham optado pela Opção B do Plano de Recuperação Judicial.

**Parágrafo 3º** - A quantidade de Cotas Seniores a serem subscritas estará limitada ao valor dos Créditos Quirografários e Créditos Não Sujeitos Aderentes de titularidade de

cada Credor Quirografário ou Credor Não Sujeito Aderente que optar pela Opção B do Plano de Recuperação Judicial.

**Parágrafo 4º** - As Cotas Subordinadas da Primeira Emissão serão subscritas, exclusivamente, por uma ou mais sociedades do Grupo Coteminas.

**Parágrafo 5º** - Novas Cotas somente poderão ser emitidas mediante a aprovação da Assembleia Especial de Cotistas.

**Artigo 17 – Integralização.** As Cotas poderão ser integralizadas:

- (i) em moeda corrente nacional, por meio de transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN; ou
- (ii) com Créditos Quirografários ou Créditos Não Sujeitos Aderentes.

**Parágrafo 1º** - As Cotas Seniores da Primeira Emissão serão integralizadas na forma prevista no respectivo Boletim de Subscrição e no Plano de Recuperação Judicial, mediante conferência de seus respectivos Créditos Quirografários ou Créditos Não Sujeitos Aderentes.

**Parágrafo 2º** - As Cotas Subordinadas serão integralizadas em moeda corrente nacional, na forma prevista no respectivo Boletim de Subscrição e no Plano de Recuperação Judicial.

**Parágrafo 3º** - As integralizações das Cotas referentes a emissões posteriores obedecerão ao disposto nas deliberações da Assembleia Especial de Cotistas que as aprovarem, na regulamentação vigente e nas disposições deste Regulamento.

**Parágrafo 4º** - O Cotista que não integralizar as Cotas subscritas, nas condições estabelecidas neste Anexo I, no Boletim de Subscrição e no Plano de Recuperação Judicial, ficará de pleno direito constituído em mora, podendo o Administrador promover contra o Cotista processo de execução para obrigar a conferência dos seus Créditos Quirografários, Créditos Não Sujeitos Aderentes ou dos valores devidos à Classe Única, conforme o caso, servindo o Boletim de Subscrição como título executivo extrajudicial, nos termos do Código de Processo Civil.

**Artigo 18 – Negociação de Cotas.** As Cotas poderão ser alienadas a terceiro, desde que, cumulativamente, o terceiro: **(i)** preencha os requisitos de Investidor Profissional; e **(ii)** adira integralmente aos termos e condições deste Regulamento por meio da assinatura e entrega ao Administrador **(a)** dos documentos necessários para o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis e efetivo registro como Cotista; e **(b)** de termo de ciência a respeito das obrigações decorrentes do Plano de Recuperação Judicial.

**Parágrafo Único** – A transferência da titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pelo Administrador, do atendimento às formalidades descritas no *caput* deste Artigo 18.

## **CAPÍTULO IX – RESGATE E AMORTIZAÇÃO**

**Artigo 19 – Amortizações.** As Cotas poderão ser amortizadas, total ou parcialmente, observados os termos deste Anexo I e de seus respectivos Apêndices.

**Parágrafo 1º** - As Cotas deverão ser amortizadas sempre que houver monetização dos Direitos Creditórios, independentemente de deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, observados **(i)** os encargos da Classe Única; e **(ii)** as deduções dispostas no Parágrafo 3º abaixo. O pagamento das amortizações observará a ordem de prioridade entre as Cotas Seniores e as Cotas Subordinadas, nos termos dos Parágrafos abaixo e dos Apêndices.

**Parágrafo 2º** - O montante correspondente a cada amortização será rateado entre os Cotistas da respectiva Subclasse de Cotas, proporcionalmente à participação de cada um no total de Cotas integralizadas da Subclasse, observadas as prioridades descritas neste Regulamento e no Plano de Recuperação Judicial, e o pagamento será realizado em moeda corrente nacional no prazo de até [--] (--) Dias Úteis contados da comunicação pelo Administrador quanto à amortização ou da data da Assembleia Especial de Cotistas que deliberar sobre a amortização, conforme o caso.

**Parágrafo 3º** - A Remuneração Máxima Sênior será deduzida de eventuais valores distribuídos aos Cotistas Seniores a título de amortização.

**Parágrafo 4º** - Em observância à estrutura de subordinação entre as Subclasses, as Cotas Subordinadas somente poderão ser amortizadas após o resgate integral das Cotas Seniores.

**Artigo 20 – Resgate.** As Cotas Seniores poderão ser resgatadas a qualquer momento mediante o pagamento da Remuneração Máxima Sênior, mas as Cotas Subordinadas somente serão resgatadas por ocasião da liquidação da Classe Única, observada a ordem de prioridade entre as Cotas Seniores e as Cotas Subordinadas, conforme previsto nos respectivos Apêndices.

**Parágrafo 1º** - O pagamento aos Cotistas Seniores, a título de resgate de suas Cotas Seniores, estará limitado à Remuneração Máxima Sênior, sem prejuízo do disposto no Parágrafo 3º do Artigo 19 deste Anexo I.

**Parágrafo 2º** - As Cotas serão necessariamente resgatadas em moeda corrente nacional.

## **CAPÍTULO X – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS**

**Artigo 21 - Competência da Assembleia Especial de Cotistas.** Compete privativamente à Assembleia Especial de Cotistas deliberar sobre, e sem prejuízo das competências da Assembleia Geral de Cotistas:

- (i) as demonstrações contábeis da Classe Única, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente ;
- (ii) destituição ou substituição dos Prestadores de Serviços Essenciais, bem como sobre a escolha de seus substitutos;
- (iii) emissão de novas Cotas, sua quantidade, valor unitário, e incidência de direito de preferência aos Cotistas na subscrição das novas Cotas, observado o disposto neste Anexo I;
- (iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe Única;
- (v) alteração deste Anexo I, ressalvado o disposto no Artigo 11 da Parte Geral;
- (vi) plano de resolução do patrimônio líquido negativo, nos termos da regulamentação aplicável; e
- (vii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única, nos termos da regulamentação aplicável.
- (viii) alteração do Prazo de Duração da Classe Única;
- (ix) alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Especial de Cotistas;
- (x) instalação, composição, organização e funcionamento de eventuais comitês e conselhos da Classe Única;
- (xi) inclusão de encargos não previstos neste Anexo I;

**Parágrafo 1º** - As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iv), (v), e (ix) do *caput* dependem da aprovação por maioria de votos das Cotas subscritas.

**Parágrafo 2º** - A Assembleia Especial de Cotistas obedecerá às mesmas regras de convocação, instalação e funcionamento previstas na Parte Geral para as Assembleias Gerais de Cotistas, ressalvadas a aplicação das regras específicas previstas neste

Anexo I.

**[Parágrafo 3º** - Caso a matéria em deliberação resulte ou possa resultar em uma redução do Índice de Subordinação de uma determinada Subclasse, somente podem votar os Cotistas Seniores.]

## **CAPÍTULO XI - ENCARGOS DA CLASSE ÚNICA**

**Artigo 22 – Lista de Encargos.** Constituem encargos da Classe Única, além da [Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e da Taxa de Custódia], as seguintes despesas:

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações da Classe Única;
- (ii) despesas com registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas nas normas legais e regulamentares aplicáveis;
- (iii) despesas com correspondência de interesse da Classe Única, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (iv) honorários e despesas do auditor independente;
- (v) emolumentos e comissões pagos por operações da Carteira;
- (vi) despesas com a manutenção dos Direitos Creditórios e dos Ativos Financeiros integrantes da Carteira;
- (vii) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses da Classe Única, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Direitos Creditórios ou sobre os Ativos Financeiros integrantes da Carteira, assim como a parcela de prejuízos da Carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo de prestador de serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (ix) despesas relacionadas, direta ou indiretamente, ao exercício de direito de voto decorrente de ativos integrantes da Carteira;
- (x) despesas inerentes à realização de Assembleia Especial de Cotistas;
- (xi) quaisquer despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão ou liquidação da Classe Única;

- (xii) despesas com liquidação, registro, negociação e custódia de operações com Ativos Financeiros integrantes da Carteira;
- (xiii) gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (xiv) despesas e encargos decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe Única, desde que de acordo com as hipóteses previstas na Resolução CVM 175;
- (xv) contratação da agência de classificação de risco de crédito, se aplicável; e
- (xvi) despesas com registro de direitos creditórios.

**Parágrafo Único** - Quaisquer despesas não previstas como encargos da Classe Única correrão por conta do Prestador de Serviços Essenciais que as houver contratado, salvo decisão contrária da Assembleia Especial de Cotistas.

## **CAPÍTULO XII – PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO**

**Artigo 23** – Na hipótese de ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos, o Administrador estará obrigado a verificar se o Patrimônio Líquido está negativo:

- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única;
- (ii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, de falência ou de insolvência de devedor ou emissor de ativos detidos pela Classe Única;
- (iii) condenação da Classe Única de natureza judicial, arbitral ou administrativa ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido; e
- (iv) a ocorrência de Evento de Avaliação ou de Evento de Liquidação Antecipada.

**Parágrafo Único** – A aquisição, pela Classe Única, de Direitos Creditórios devidos por sociedades do Grupo Coteminas no contexto da Recuperação Judicial não caracterizará a ocorrência do evento descrito no inciso (ii) deste Artigo 23.

**Artigo 24** – Caso verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, o Administrador deve:

- (i) imediatamente, em relação à Classe Única:
  - (a) não realizar amortização de Cotas;
  - (b) não realizar novas subscrições de Cotas;



- (c) comunicar a existência do Patrimônio Líquido negativo ao Gestor; e
  - (d) divulgar fato relevante, nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 175; e
- (ii) em até 20 (vinte) dias:
- (a) elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo (“Plano”), em conjunto com o Gestor, do qual conste, no mínimo:
    - 1. análise das causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo;
    - 2. balancete; e
    - 3. proposta de resolução para o patrimônio líquido negativo, que, a critério dos Prestadores de Serviços Essenciais, pode contemplar as possibilidades previstas no Parágrafo 4º deste Artigo, assim como a possibilidade de tomada de empréstimo pela Classe Única, exclusivamente para cobrir o patrimônio líquido negativo; e
  - (b) convocar Assembleia Especial de Cotistas para deliberar acerca do Plano, em até 2 (dois) dias úteis após a conclusão da elaboração do Plano, encaminhando o Plano junto à convocação.

**Parágrafo 1º** – Caso, após a adoção das medidas previstas no inciso (i) do *caput*, 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 Única, a adoção das medidas referidas no inciso (ii) do *caput* se torna facultativa.

**Parágrafo 2º** – Caso, anteriormente à convocação da Assembleia Especial de Cotistas, o Administrador verifique que o patrimônio líquido deixou de estar negativo, os Prestadores de Serviços Essenciais ficam dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos neste Artigo, devendo o Administrador divulgar novo fato relevante, do qual devem constar o Patrimônio Líquido atualizado e, ainda que resumidamente, as causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo.

**Parágrafo 3º** – Caso, posteriormente à convocação da Assembleia Especial de Cotistas, e anteriormente à sua realização, o Administrador verifique que o patrimônio líquido deixou de estar negativo, a Assembleia Especial de Cotistas deverá ser realizada para que o Gestor apresente aos Cotistas Classe Única o Patrimônio

Líquido atualizado e as causas e circunstâncias que resultaram no patrimônio líquido negativo, não se aplicando o disposto no Parágrafo 4º.

**Parágrafo 4º** – Na Assembleia Especial de Cotistas convocada para deliberar a respeito do Plano, em caso de sua não aprovação, os Cotistas Classe Única deverão deliberar sobre as seguintes possibilidades:

- (i) cobrir o Patrimônio Líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe Única, hipótese que afasta a proibição disposta no Artigo 122, inciso I, alínea “b” da Resolução CVM 175;
- (ii) cindir, fundir ou incorporar a Classe Única a outra classe que tenha apresentado proposta já analisada pelos Prestadores de Serviços Essenciais;
- (iii) liquidar a Classe Única que estiver com Patrimônio Líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou
- (iv) determinar que o Administrador entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única.

**Artigo 25** – Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe Única, o Administrador deve adotar as seguintes medidas:

- (i) divulgar fato relevante; e
- (ii) efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe Única na CVM.

**Parágrafo Único** – Caso o Administrador não adote a medida disposta no inciso (ii) de modo tempestivo, a CVM efetuará o cancelamento do registro, informando tal cancelamento ao Administrador e publicando comunicado na página da CVM na rede mundial de computadores.

### **CAPÍTULO XIII – EVENTOS DE AVALIAÇÃO E LIQUIDAÇÃO**

**Artigo 26 – Eventos de Avaliação.** São considerados Eventos de Avaliação quaisquer das seguintes hipóteses:

- (i) inadimplemento dos Direitos Creditórios que impacte substancialmente a capacidade de a Classe Única pagar a Remuneração Máxima Sênior;
- (ii) [inobservância do Índice de Subordinação que não seja sanada em [--] ([--]) Dias Úteis contados de sua verificação, nos termos do Parágrafo 2º do Artigo 15 deste Anexo I;]

- (iii) quaisquer das situações previstas no Artigo 23 deste Anexo I, hipótese na qual deverá ser observado o procedimento disposto no Capítulo XII; e
- (iv) aquisição, pela Classe Única, de direitos creditórios em desacordo com a Política de Investimentos e com os Critérios de Elegibilidade previstos neste Anexo I, verificada pelo Administrador.

**Parágrafo 1º** - Verificada a ocorrência de qualquer Evento de Avaliação, e sem prejuízo das medidas previstas na regulamentação aplicável, o Administrador deverá: **(i)** de forma imediata, suspender o pagamento de resgate das Cotas; e **(ii)** no prazo de até 20 (vinte) dias contados da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Avaliação, convocar a Assembleia Especial de Cotistas para deliberar se tal Evento de Avaliação deve ser qualificado como um Evento de Liquidação Antecipada.

**Parágrafo 2º** - Caso a Assembleia Especial de Cotistas delibere pela qualificação do Evento de Avaliação como um Evento de Liquidação Antecipada, deverá, na mesma ocasião, deliberar sobre os procedimentos aplicáveis à liquidação da Classe Única, conforme disposto no Artigo 29.

**Parágrafo 3º** - Na hipótese de a Assembleia Especial de Cotistas deliberar pela não caracterização do Evento de Avaliação como um Evento de Liquidação Antecipada, o Administrador deverá adotar as medidas aprovadas pelos Cotistas na referida Assembleia Especial de Cotistas para que a Classe Única retome normalmente suas atividades.

**Artigo 27 - Liquidação.** A Classe Única entrará em liquidação [ao fim de seu Prazo de Duração, ou] mediante deliberação da Assembleia Especial de Cotistas.

**Nota à minuta:** A definir se o FIDC e sua Classe Única terão prazo determinado.

**Artigo 28 – Eventos de Liquidação Antecipada.** A Classe Única será liquidada antecipadamente nas seguintes hipóteses:

- (i) deliberação pela liquidação da Classe Única em Assembleia Especial especialmente convocada para este fim, inclusive na hipótese prevista no inciso (iii) do Parágrafo 4º do Artigo 24 deste Anexo I;
- (ii) cessão, pela Classe Única, da totalidade dos Direitos Creditórios e dos Ativos Financeiros de Liquidez da Carteira;
- (iii) quitação integral dos Direitos Creditórios que compõem a Carteira; e
- (iv) caso seja deliberado em Assembleia Especial que um Evento de Avaliação constitui um Evento de Liquidação Antecipada.

**Artigo 29** - A Assembleia Especial de Cotistas que deliberar sobre a liquidação da Classe Única, independentemente da motivação de sua convocação, nos termos deste Capítulo XIII, deverá deliberar, no mínimo, sobre:

- (i) o plano de liquidação elaborado pelos Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos no Regulamento; e
- (ii) o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia Especial de Cotistas.

**Artigo 30 - Forma de Liquidação.** Na hipótese de liquidação da Classe Única, caberá ao Administrador atuar como liquidante, promovendo **(i)** a cessão dos Direitos Creditórios, caso estes ainda não tenham sido quitados; e **(ii)** a alienação dos Ativos Financeiros pertencentes à Classe Única, na forma prevista neste Anexo I e no plano de liquidação aprovado pela Assembleia Especial de Cotistas.

**Artigo 31 – Ordem de Liquidação.** A liquidação da Classe Única observará a seguinte ordem:

- (i) alienação dos Ativos Financeiros;
- (ii) cessão dos Direitos Creditórios, caso ainda não tenham sido liquidados;
- (iii) pagamento dos encargos da Classe Única e do Fundo que caibam à Classe Única;
- (iv) resgate das Cotas Seniores, até o limite da Remuneração Máxima Sênior; e
- (v) resgate das Cotas Subordinadas.

**Parágrafo Único** - Em qualquer caso, a liquidação da Classe Única será realizada de acordo com as normas operacionais estabelecidas pela CVM.

**Artigo 32** – No âmbito da liquidação da Classe Única, o Administrador deve:

- (i) suspender novas subscrições de Cotas;
- (ii) fornecer informações relevantes sobre a liquidação a todos os Cotistas, de maneira simultânea e tão logo tenha ciência das informações, devendo providenciar atualizações conforme as circunstâncias se modificarem;
- (iii) verificar se a precificação e a liquidez da Carteira asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados da liquidação aos Cotistas, ainda que os resultados não sejam distribuídos em uma única ocasião ou que a

cada distribuição de resultados sejam contemplados diferentes Cotistas; e

- (iv) planejar os procedimentos necessários para executar a liquidação da Classe Única com prazo de duração determinado, dentro de um período adequado à data prevista para o seu encerramento.

**Artigo 33** – No âmbito da liquidação da Classe Única, e desde que de modo aderente ao plano de liquidação, fica dispensado o cumprimento das regras listadas a seguir:

- (i) vigência diferida de alterações do Regulamento em decorrência de deliberação unânime dos Cotistas;
- (ii) limites relacionados à composição e diversificação da Carteira; e
- (iii) envio, à CVM, das informações de que tratam os incisos III do art. 27 do Anexo Normativo II.

**Artigo 34 – Encerramento.** Após a divisão do patrimônio da Classe Única nos termos deste Anexo I, bem como dos Apêndices, o Administrador deverá efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe Única, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, contado da data em que os recursos provenientes da liquidação foram destinados na forma deste Anexo I, a documentação referida na Resolução CVM 175.

## **CAPÍTULO XIV – FATORES DE RISCO**

**Artigo 35 – Fatores de Risco.** Não obstante a diligência dos Prestadores de Serviços Essenciais na aplicação e concretização da política de investimentos descrita no Capítulo II deste Anexo I, os investimentos da Classe Única, por sua própria natureza, estarão sujeitos a determinados riscos inerentes à titularidade dos Direitos Creditórios, além de aspectos ambientais, técnicos e de licenciamento a eles relacionados, não podendo os Prestadores de Serviços Essenciais em hipótese alguma, ser responsabilizados por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas ou à Carteira.

**Parágrafo Único** - Os principais riscos a que a Classe Única está sujeita, pelas características dos ativos que compõem sua Carteira são, principalmente, os seguintes:

- (i) **Riscos Relacionados ao Plano de Recuperação Judicial:** O Fundo foi estruturado no contexto do Plano de Recuperação Judicial e está vinculado aos seus termos e condições, razão pela qual eventuais dificuldades operacionais inerentes à implementação do Plano de Recuperação Judicial ou eventuais questionamentos a respeito da validade de suas disposições poderão impactar diretamente as atividades da Classe Única e o retorno

esperado das Cotas;

- (ii) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos:** A Classe Única está sujeita a variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro ou de capitais brasileiro, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de suas aplicações. Nesse sentido, a Classe Única está sujeita aos efeitos de políticas econômicas adotadas pelo Governo Federal, as quais podem incluir alterações nas taxas de juros, desvalorizações cambiais, mudanças fiscais e tarifárias, controles de capital e revisões regulatórias. Essas medidas, somadas a condições macroeconômicas adversas, podem impactar negativamente o valor dos ativos da Carteira, a execução da política de investimento e a distribuição de rendimentos aos Cotistas. Além disso, fatores externos, como recessões globais, crises financeiras, restrições a fluxos de capitais ou instabilidade geopolítica, também podem afetar o desempenho da Classe Única e os resultados auferidos pelos Cotistas;
- (iii) **Riscos decorrentes do FII:** Nos termos da Política de Investimento, os Direitos Creditórios têm como origem as Obrigações de Repasse, por força das quais os cotistas do FII se obrigaram a transferir à Classe Única recursos líquidos dos custos de transação (i.e. já deduzidos de quaisquer custos e despesas de transação, incluindo impostos, taxas, comissões de corretagem, comissões para bancos de investimentos, emolumentos e honorários) decorrentes da alienação ou locação dos ativos imobiliários de suas respectivas classes do FII, **(a)** no montante de 1% de tais operações; bem como **(ii)** decorrentes de eventual saldo remanescente após o pagamento integral do montante referente aos créditos dos Credores Garantidos no âmbito da Recuperação Judicial e à remuneração dos titulares de cotas subclasse B das classes do FII previamente à transferência de recursos à Classe Única. Consequentemente, os valores a serem auferidos pela Classe Única estão diretamente relacionados à capacidade do FII de gerar recursos líquidos, por meio da alienação ou locação dos Imóveis integrantes de suas respectivas carteiras. Assim, eventuais dificuldades na liquidação ou locação dos Imóveis, oscilações de mercado ou desvalorização dos Imóveis poderão impactar adversamente a rentabilidade e os fluxos de pagamento da Classe Única, ou mesmo inviabilizar o recebimento de recursos por parte da Classe Única;
- (iv) **Risco Jurídico Relacionado às Obrigações de Repasse:** Apesar de formalmente aprovadas, acordadas e homologadas no âmbito da Recuperação Judicial, as Obrigações de Repasse podem estar sujeitas a questionamentos quanto à sua validade, eficácia ou exigibilidade,

especialmente na hipótese de inadimplemento das obrigações assumidas pelos cotistas do FII ou de eventuais interpretações divergentes quanto ao alcance dos direitos da Classe Única na qualidade de beneficiária. A eventual ocorrência de disputas, impugnações ou litígios pode atrasar ou comprometer os fluxos de pagamento esperados pela Classe Única, impactando negativamente sua rentabilidade.

- (v) **[A definir em conjunto com o administrador.] Risco tributário:** [--];
- (vi) **Risco de Alterações Tributárias e Mudanças na Legislação:** A legislação tributária aplicável aos fundos de investimento, inclusive à Classe Única, está constantemente sujeita a alterações, especialmente no contexto de eventuais reformas tributárias ou revisões interpretativas por parte das autoridades competentes. Assim, a Classe Única e os Cotistas estão sujeitos ao risco de criação de novos tributos, modificação de alíquotas, extinção de benefícios fiscais ou alteração da interpretação atualmente aceita quanto à incidência de tributos. Tais mudanças podem impactar negativamente a rentabilidade da Classe Única e os fluxos de caixa disponíveis para Distribuições;
- (vii) **Risco de Crédito:** Os fluxos de pagamento à Classe Única dependerão, em última instância, da capacidade das classes do FII de gerar os recursos necessários ao cumprimento, pelos cotistas do FII, das Obrigações de Repasse. Nesse sentido, a Classe Única estará indiretamente exposta ao risco de crédito dos locatários e adquirentes dos Imóveis pertencentes à carteira de cada classe do FII, e diretamente exposta ao risco de crédito dos cotistas do FII signatários do Acordo de Cotistas (conforme definido no Plano de Recuperação Judicial), inclusive quanto à possibilidade de inadimplemento, atraso, renegociação contratual ou não pagamento dos valores devidos. A ocorrência de tais eventos poderá afetar a regularidade e o montante dos recursos transferidos à Classe Única, comprometendo sua rentabilidade e os pagamentos aos Cotistas.
- (viii) **Riscos de Liquidez:** As classes de fundos de investimento em direitos creditórios, a depender de sua política de investimento e seu público-alvo, poderão encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro. Adicionalmente, a Classe Única foi constituída na forma de condomínio fechado, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate das Cotas, salvo na hipótese de sua liquidação. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo na hipótese de tais Cotas serem admitidas à negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado;

- (ix) **Risco de Concentração:** Nos termos do Parágrafo 5º do Artigo 5º deste Anexo I, a Classe Única poderá aplicar até 100% (cem por cento) de seu patrimônio líquido nos Direitos Creditórios. Consequentemente, a Classe Única e seus Cotistas poderão ficar expostos aos riscos de um único conjunto de direitos creditórios, possibilitando uma maior volatilidade de seu Patrimônio Líquido;
- (x) *[O Administrador poderá sugerir a inclusão de eventuais fatores de risco adicionais que entender aplicáveis]*



## **APÊNDICE A – COTAS SENIORES**

### **CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES INICIAIS**

**Artigo 1º** - As Cotas Seniores não se subordinam às Cotas Subordinadas para efeito de amortização e resgate, nos termos do presente Apêndice A.

**Artigo 2º** - O valor unitário das Cotas Seniores será calculado todo Dia Útil, observados os critérios definidos neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

**Artigo 3º** - Nos termos do Plano de Recuperação Judicial, as Cotas Seniores serão subscritas exclusivamente por Credores Quirografários ou Credores Não Sujeitos Aderentes que tenham optado pela Opção B do Plano de Recuperação Judicial.

### **CAPÍTULO II – DIREITOS POLÍTICOS**

**Artigo 4º - Voto.** As Cotas Seniores terão direito de votar em todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias de Cotistas, cabendo 1 (um) voto a cada Cota Sênior.

**Parágrafo Único** – As Assembleias Especiais de Cotistas da Subclasse Sênior serão instaladas com a presença de qualquer número de Cotistas Seniores.

### **CAPÍTULO III – DIREITOS PATRIMONIAIS**

**Artigo 5º – Rendimentos e Remuneração Máxima.** Os rendimentos das Cotas Seniores serão distribuídos aos Cotistas Seniores por meio de amortização ou resgate. As Cotas Seniores serão amortizadas e resgatadas em moeda corrente nacional, observado que, em qualquer hipótese, o valor recebido por cada Cotista Sênior estará limitado à Remuneração Máxima Sênior.

**Parágrafo Único** - A Remuneração Máxima não constitui, nem deve ser interpretada como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas Sênior por parte do Fundo, da Classe Única, do Administrador, do Gestor, do Custodiante ou de qualquer outro agente. O pagamento de qualquer rendimento estará condicionado à existência de resultados e à suficiência de recursos na Carteira que viabilizem tal distribuição.

### **CAPÍTULO IV – TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE GESTÃO E TAXA DE CUSTÓDIA**

**Artigo 6º** - [Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Custódia.] A seguinte remuneração será paga pelos Cotistas Seniores:

- (i) Pelos serviços de administração, escrituração de cotas e controladoria (ativo

e passivo), será devida pelas Cotas Seniores ao Administrador a remuneração correspondente a [--]% ([-] por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe Única, ou o valor mínimo mensal de R\$ [--] ([-] reais), o que for maior (“Taxa de Administração”);

- (ii) Pelos serviços de gestão da Carteira, será devida pelas Cotas Seniores a remuneração correspondente a [--]% ([-] por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe Única, ou o valor mínimo mensal de R\$ [--] ([-] reais), o que for maior (“Taxa de Gestão”); e
- (iii) Pelos serviços de custódia, será devida pelas Cotas Seniores ao Custodiante a remuneração correspondente a [--]% ([-] por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe Única, ou o valor mínimo mensal de R\$ [--] ([-] reais), o que for maior (“Taxa de Custódia”).

## **APÊNDICE B – COTAS SUBORDINADAS**

### **CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES INICIAIS**

**Artigo 1º** - As Cotas Subordinadas se subordinam às Cotas Seniores para efeito de amortização, resgate e distribuição de rendimentos da Carteira.

**Artigo 2º** - O valor unitário das Cotas Subordinadas será calculado todo Dia Útil, observados os critérios definidos neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

**Artigo 3º** - Nos termos do Plano de Recuperação Judicial, as Cotas Subordinadas serão subscritas exclusivamente por sociedades do Grupo Coteminas.

### **CAPÍTULO II – DIREITOS POLÍTICOS**

**Artigo 4º - Voto.** As Cotas Subordinadas terão direito de votar em todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Especial de Cotistas da Subclasse Subordinada, cabendo 1 (um) voto a cada Cota Subordinada.

### **CAPÍTULO III – DIREITOS PATRIMONIAIS**

**Artigo 5º - Amortização, Resgate e Remuneração Máxima.** As Cotas Subordinadas somente poderão ser amortizadas ou resgatadas após a amortização ou o resgate integral das Cotas Seniores, mediante o pagamento da Remuneração Máxima Sênior a todos os Cotistas Seniores. Não há remuneração máxima predeterminada para as Cotas Subordinadas, de modo que os recursos que remanescerem após o pagamento integral, pela Classe Única, da Remuneração Máxima Sênior, serão integralmente distribuídos aos Cotistas Subordinados.

### **CAPÍTULO IV – TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE GESTÃO E TAXA DE CUSTÓDIA**

**Artigo 6º - [Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Custódia].** A seguinte remuneração será paga pelas Cotas Subordinadas:

- (i) Pelos serviços de administração, escrituração de cotas e controladoria (ativo e passivo), será devida pelas Cotas Subordinadas ao Administrador a remuneração correspondente a [--]% ( [--] por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe Única, ou o valor mínimo mensal de R\$ [--] ( [--] reais), o que for maior (“Taxa de Administração”);
- (ii) Pelos serviços de gestão da Carteira, será devida pelas Cotas Subordinadas a remuneração correspondente a [--]% ( [--] por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe Única, ou o valor mínimo mensal de R\$ [--] ( [--]

reais), o que for maior (“Taxa de Gestão”); e

- (iii) Pelos serviços de custódia, será devida pelas Cotas Subordinadas ao Custodiante a remuneração correspondente a [--]% ( [--] por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe Única, ou o valor mínimo mensal de R\$ [--] ( [--] reais), o que for maior (“Taxa de Custódia”).]

**ANEXO 6.2.3**  
**PREMISSAS DO ACORDO DE COTISTAS**

**1.** Este Anexo 6.2.3 é parte integrante e vinculante do Plano, de modo que os termos utilizados iniciados em letras maiúsculas que não sejam aqui definidos terão seu significado previsto no Plano. Todos os valores aqui indicados deverão estar refletidos no Acordo de Cotistas e orientar as obrigações de repasse dele constantes. O Acordo de Cotistas terá efeito vinculante sobre todos os cotistas do FII, originais ou que adquiram as cotas do FII posteriormente.

**2.** Ordem de Destinação dos Recursos Líquidos:

**(a)** 5% dos Recursos Líquidos da Classe Geradora de Caixa serão distribuídos, de forma obrigatória e automática, da seguinte forma ("Percentual Segregado"):

**(a.1)** 4% serão destinados às Cotas Subclasse B FII (Financiadores), até o valor máximo aportado, acrescido de CDI + juros pactuados, desde a data de aquisição das Cotas Subclasse B FII até a data do pagamento do valor referente ao Crédito Financiador;

**(a.2)** 1% será destinado às Cotas Subclasse C para repasse ao FIDC Quirografários;

**(a.3)** após o pagamento previsto na alínea "(a.1)" e "(a.2)" acima, eventual saldo do Percentual Segregado será integralmente destinado aos Cotistas Subclasse C, a ser transferido à classe única do FIDC Quirografários, nos termos do Acordo de Cotistas;

**(b)** 95% (noventa e cinco por cento) dos Recursos Líquidos serão distribuídos na seguinte ordem:

**(b.1)** prioritariamente, para pagamento das Cotas Subclasse A FII da Classe Geradora de Caixa, até o limite dos Créditos Garantidos, nos termos do Acordo de Cotistas e respeitados os valores descritos item 3 deste Anexo, sobre os quais incidirão correção monetária pelo IPCA calculada desde a data da conversão dos créditos em cotas do FII até a data do efetivo pagamento dos valores correspondentes;

**(b.2)** eventual saldo será distribuído aos cotistas detentores das Cotas Subclasse C FII e será destinado ao pagamento dos Créditos Garantidos detidos pelos demais Credores Garantidos (ou seja, detentores de garantias sobre Imóveis do FII não relacionados à respectiva UPI Cotas FII),

até o limite dos respectivos Créditos Garantidos, nos termos do Acordo de Cotistas e respeitados os valores descritos item 3 deste Anexo, sobre os quais incidirão correção monetária pelo IPCA calculada desde a data da conversão dos créditos em cotas do FII até a data do efetivo pagamento dos valores correspondentes;

**(b.3)** eventual saldo será utilizado para pagamento do saldo remanescente das Cotas Subclasse B FII, caso a remuneração máxima das Cotas Subclasse B FII não seja integralmente paga na forma da alínea (a.1) acima;

**(b.4)** eventual saldo será distribuído aos respectivos Cotistas Subclasse C e por eles destinado, nos termos do Acordo de Cotistas, à classe única do FIDC Quirografários, visando à quitação proporcional do saldo remanescente dos Créditos Quirografários e dos Créditos Não Sujeitos Aderentes detidos pelos Credores Quirografários e pelos Credores Não Sujeitos Aderentes que escolherem a Opção B – Credores Quirografários; e

**(b.5)** eventual saldo será destinado pelos Cotistas Subclasse C às Recuperandas, visando a recomposição do seu fluxo de caixa.

**3. Tabela de Limites Econômicos – valores referentes exclusivamente aos Créditos com Garantia Real e Créditos Não Sujeitos Aderentes:**

COTAS	Valor do Crédito Utilizado para <del>Creditib</del> Creditbid	Limite de Recebimento – Subclasse A	Valor Total Máximo a Receber (Subclasses A + C)*
Cotas Montes Claros, Campina Grande e João Pessoa	R\$ <del>630.645.615,00</del> No mínimo, 96,76% do Valor Total Máximo a Receber descrito na coluna a seguir.	R\$ 650.645.615,00	R\$ 650.645.615,00**
Cotas Macaíba e Pará de Minas	R\$ <del>209.711.564,00</del>	R\$ 209.711.564,03	R\$ 209.711.564,03**
Cotas Itaúna	R\$ <del>88.000.000,00</del>	R\$ 88.000.000,00	R\$ 88.000.000,00**

\*Os recursos recebidos por cada titulares de Cotas Subclasse C em sua respectiva classe não poderão ser por eles retidos e deverão ser integralmente repassados às demais classes do FII e ao FIDC, nos termos do Acordo de Cotistas.

\*\*Sobre os quais incidirão correção monetária pelo IPCA calculada desde a data da conversão dos créditos em cotas do FII até a data do efetivo pagamento dos valores correspondentes.

4. Para evitar quaisquer dúvidas, no âmbito do FII (i) a Subclasse A da Classe detentora das Cotas Itaúna terá remuneração máxima de R\$ 88.000.000,00 (oitenta e oito milhões de reais); (ii) a Subclasse A da Classe detentora das Cotas Macaíba e Pará de Minas terá remuneração máxima de R\$ 209.711.564,00 (duzentos e nove milhões, setecentos e onze mil, quinhentos e sessenta e quatro reais); e (iii) a Subclasse A da Classe detentora das Cotas Montes Claros, Campina Grande e João Pessoa terá remuneração máxima de R\$ 650.645.615,00 (seiscentos e cinquenta milhões, seiscentos e quarenta e cinco mil, seiscentos e quinze reais), sendo que (y) tais valores deverão ser corrigidos pelo IPCA, calculado desde a data da conversão dos créditos em cotas do FII até a data do efetivo pagamento, e (z) as distribuições previstas no item 2.(b2) e seguintes acima somente ocorrerão após a quitação integral dos valores descritos nos itens (i), (ii) e (iii) acima.

5. Caso um terceiro, que não os Primeiros Proponentes, seja consagrado vencedor no âmbito do Processo Competitivo de determinada UPI Cotas FII, os Recursos Líquidos em moeda corrente nacional decorrentes da alienação da UPI Cotas FII em questão serão obrigatoriamente utilizados pelo Grupo Coteminas de acordo com a ordem de pagamento e os valores previstos nos itens 2 e 3 acima.

6. Obrigação de terceiros que venham a adquirir as Cotas do FII de Credores Garantidos, após aquisição via Creditbid: qualquer adquirente de cotas do FII somente se tornará cotista após (a) tomar ciência expressa das regras de repasses previstas neste Anexo e no Plano; (b) aderir formalmente, de maneira irretratável e irrevogável, ao Acordo de Cotistas; e (c) cumprir com as determinações previstas no Artigo 16 da Parte Geral do Regulamento do FII, sem prejuízo de eventuais requisitos adicionais previstos no Regulamento do FII ou na regulamentação aplicável.

A transferência de cotas do FII realizada sem o cumprimento dos requisitos previstos acima, no Regulamento do FII e no Plano é nula de pleno direito, não produzindo efeitos perante o FII, o FIDC Quirografários, os Credores ou as Recuperandas.

7. Obrigação irrevogável e irretratável em benefício do FIDC Quirografários: o Acordo de Cotistas deverá estabelecer a obrigação irrevogável e irretratável de transferir ao FIDC: (i) o percentual de 1% do Percentual Segregado; (ii) o saldo remanescente do Percentual Segregado, após o pagamento das Cotas Subclasse B FII; e (iii) os saldos após o pagamento dos Credores Garantidos, até a amortização integral dos Credores Quirografários pagos nos termos da Opção B – Credores Quirografários.

Document comparison by Workshare Compare on terça-feira, 16 de dezembro de 2025 13:54:10

Input:	
Document 1 ID	file:///C:/Users/luiz.netto/Downloads/15.12.2025 - PRJ Coteminas (versão limpa para protocolo) (1) DV BASE.docx
Description	15.12.2025 - PRJ Coteminas (versão limpa para protocolo) (1) DV BASE
Document 2 ID	file:///C:/Users/luiz.netto/Downloads/16.12.2025 - Coteminas - PRJ [marcada].docx
Description	16.12.2025 - Coteminas - PRJ [marcada]
Rendering set	Standard

Legend:	
<u>Insertion</u>	
<del>Deletion</del>	
<u>Moved from</u>	
<u>Moved to</u>	
Style change	
Format change	
<del>Moved deletion</del>	
Inserted cell	
Deleted cell	
Moved cell	
Split/Merged cell	
Padding cell	

Statistics:	
	Count
Insertions	41
Deletions	32
Moved from	0
Moved to	0
Style changes	0
Format changes	0
Total changes	73