REGULAMENTO DO

INSTANT RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF Nº 42.031.201/0001-04

Vigente a partir de 05 de novembro de 2025

PARTE GERAL 3
CAPÍTULO I – DO FUNDO 3
CAPÍTULO II – DAS DEFINIÇÕES 4
CAPÍTULO III – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO FUNDO 6
CAPÍTULO IV – DAS RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇO 11
CAPÍTULO V – SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS 11
CAPÍTULO VI - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS 12
CAPÍTULO VII – DOS ENCARGOS DO FUNDO E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO 15
CAPÍTULO VIII – DA TRIBUTAÇÃO 16
CAPÍTULO IX – DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO 17
CAPÍTULO X – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES 17
ANEXO I 19
CARACTERÍSTICAS DA ÚNICA CLASSE 19
I – DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA CLASSE 19
II – DAS DEFINIÇÕES 20
III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS 24
IV – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESPECÍFICOS DA CLASSE 27
V – DAS TAXAS 32
VI – DAS CARACTERÍSTICAS, DA EMISSÃO E DA INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS 35
VII – DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS, AMORTIZAÇÃO E RESGATE 40
VIII - DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS DA CLASSE E DA FORMA DE COMUNICAÇÃO DA ADMINISTRADORA 42
IX – REPRESENTANTE DOS COTISTAS 43
X – DOS FATORES DE RISCO 45
XI – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA CLASSE 61
XIII – DA LIQUIDAÇÃO DA CLASSE 61
XIII – DOS ENCARGOS ESPECÍFICOS DA CLASSE 63
COMPLEMENTO I AO ANEXO I 64

REGULAMENTO DO
INSTANT RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

PARTE GERAL

CAPÍTULO I – DO FUNDO

1.1. O **INSTANT RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, regido pelo presente Regulamento (o "Regulamento"), pela Lei Federal nº. 10.406, de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), pela parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução CVM nº. 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, tendo como principais características:

Classe de Cotas:	Classe única.
Prazo de Duração:	Indeterminado.
ADMINISTRADORA:	**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 02 de outubro de 1995, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132 ("**ADMINISTRADORA**").
GESTORA:	**KUMB INVEST S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2369 e 2355, sala 1.408, Edifício Barão de Iguatemy, Jardim Paulistano, Cidade e Estado de São Paulo, CEP: 01452-922, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.892.980/0001-00, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de Carteira de títulos e valores mobiliários Ato declaratório n° 22.961 de 17 de janeiro de 2025 ("**GESTORA**").
Foro Aplicável:	Foro da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao **FUNDO** ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento, incluindo seu(s) Anexo(s) e Apêndice(s), (se houver).
Exercício Social:	Duração de 01 (um) ano, com término em 31 de dezembro de cada ano.

Denominação da Classe	Anexo

CAPÍTULO II – DAS DEFINIÇÕES

2.1. Sem prejuízo de definições específicas previstas no(s) Anexo(s) da(s) respectiva(s) Classe(s), os termos e expressões previstos neste Regulamento, indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados a seguir atribuídos:

Acordo Operacional:	é o acordo operacional celebrado entre a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**;
ANBIMA:	é a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
Anexo:	significa a parte do Regulamento do **FUNDO** essencial à constituição da Classe de Cotas, que rege o funcionamento da Classe de modo complementar ao disciplinado pelo Regulamento;
Assembleia de Cotistas:	significa indistintamente a Assembleia Geral de Cotistas e/ou a Assembleia Especial de Cotistas;
Assembleia Geral de Cotistas:	significa a assembleia para a qual são convocados todos os cotistas do **FUNDO**;
Assembleia Especial de Cotistas:	significa a assembleia para a qual são convocados somente os cotistas de determinada Classe ou subclasse de Cotas;
Auditor Independente:	é a empresa de auditoria independente contratada pela **ADMINISTRADORA**, nos termos deste Regulamento, ou sua sucessora a qualquer título, encarregada da revisão das demonstrações financeiras do **FUNDO**, das contas de cada Classe do **FUNDO** e da análise de sua situação e da atuação da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA**;
B3:	é a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;
BACEN:	o Banco Central do Brasil;

Classe:	significa a única classe de Cotas emitidas pelo **FUNDO**;
CMN:	Conselho Monetário Nacional;
CNPJ:	é o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia;
Código ANBIMA:	significa o *Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros* da ANBIMA e o *Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros* quando mencionados em conjunto;
Código Civil:	significa a Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
Cotas:	todas as Cotas emitidas pelo **FUNDO**, independente de Classe, subclasse ou série;
Cotista:	o investidor que venha adquirir Cotas de emissão do **FUNDO**;
CVM:	a Comissão de Valores Mobiliários;
Dia Útil:	todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou, ainda, dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário ou dias em que não funcionar o mercado financeiro em âmbito nacional na cidade de São Paulo/SP;
Encargos:	despesas específicas que podem ser debitadas diretamente do **FUNDO** ou da Classe de Cotas, conforme o caso, nos termos da Parte Geral do Regulamento deste **FUNDO**, do Anexo I e/ou na Parte Geral e do Anexo III da Resolução CVM 175;
FUNDO:	**INSTANT RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;
Investidor Profissional:	são os investidores profissionais, conforme definidos no art. 11 da Resolução CVM 30;
Investidor Qualificado:	são os investidores qualificados, conforme definidos no art. 12 na Resolução CVM 30;

Oferta Automática:	é toda e qualquer distribuição pública de Cotas sob o regime do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160;
Oferta Ordinária:	é toda e qualquer distribuição pública de Cotas sob o regime do rito de registro ordinário de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160;
Parte Geral:	significa a parte geral do Regulamento do **FUNDO**, que contém as regras comuns para todas as classes do **FUNDO**;
Partes Relacionadas:	as partes relacionadas tal como definidas pelas regras contábeis expedidas pela CVM que tratam dessa matéria;
Patrimônio Líquido:	o montante constituído pela soma do disponível, mais o valor da carteira de Ativos da Classe, mais valores a receber, menos as Exigibilidades e eventuais provisões;
Prestador de Serviço Essencial:	significa a **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA**;
Resolução CVM 30:	significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ou qualquer outro normativa que venha a substitui-la;
Resolução CVM 160:	significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ou qualquer outro normativa que venha a substitui-la;
Resolução CVM 175:	significa a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ou qualquer outro normativa que venha a substitui-la;
Subclasses:	as eventuais subclasses da Classe, caso sejam constituídas;

2.2. Enquanto o **FUNDO** contar com apenas uma única classe de Cotas, pode-se, para efeito de entendimento do Anexo do presente Regulamento, considerar os termos definidos "**FUNDO**" e "Classe" como tendo o mesmo significado.

CAPÍTULO III – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO FUNDO

3.1. O **FUNDO** é administrado pela **ADMINISTRADORA** e tem a **GESTORA** como responsável pela gestão de sua carteira, observadas as limitações legais, a Resolução CVM 175, este Regulamento, seu(s) Anexo(s) e Apêndice(s) (se houver).

3.2. As atividades de administração de Cotas da(s) Classe(s) do **FUNDO** serão exercidas pela **ADMINISTRADORA**.

3.2.1. A **ADMINISTRADORA**, observadas as limitações legais, a Resolução CVM 175, este Regulamento, o(s) Anexo e o(s) Apêndice(s) (se houver), terá poderes para praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**.

3.2.2. Incluem-se entre as obrigações da **ADMINISTRADORA**, sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares previstas na Resolução CVM 175:

(i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da(s) Classe(s) de Cotas;
(ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da(s) Classe(s);
(iii) abrir e movimentar contas bancárias;
(iv) representar o **FUNDO** e/ou a(s) Classe(s) de Cotas, conforme aplicável, em juízo e fora dele;
(v) solicitar, se for o caso, a admissão de Cotas em mercado organizado;
(vi) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VII do §2º do art. 48 da parte geral da Resolução CVM 175;
(vii) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da(s) Classe(s), de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
(viii) 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 da **ADMINISTRADORA**;
   b. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**;
   c. não compõem a lista de bens e da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
   d. não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**;
   e. não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e
   f. não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, salvo nas hipóteses previstas nos termos da legislação e regulamentação aplicável;
(ix) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
   a. o registro de Cotistas e de transferências de Cotas;
   b. os livros de atas de Assembleias Gerais de Cotistas, de atas de Assembleias Especiais de Cotistas;
   c. o livro ou lista de presença de Cotistas;
   d. os pareceres do auditor independente;
   e. os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO** e/ou da(s) Classe(s), conforme aplicável;

f. a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO** e/ou da(s) Classe(s), conforme aplicável; e

g. os relatórios dos Representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, quando for o caso;

(x) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à(s) Classe(s);

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

(xii) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da(s) Classe(s), conforme aplicável;

(xiii) contratar, em nome do **FUNDO** e/ou da(s) Classe(s), os seguintes serviços, conforme aplicável: a) tesouraria; b) controle e processamento de ativos; c) escrituração de cotas; d) auditoria independente; e) custódia; e f) outros serviços em benefício do **FUNDO** e/ou da(s) Classe(s), conforme aplicável;

(xiv) prover ao **FUNDO** e/ou à(s) Classe(s), conforme aplicável, os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de terceiros em nome do **FUNDO** e/ou da(s) Classe(s), conforme aplicável:

a. departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários inerentes aos ativos imobiliários da(s) Classe(s);

b. custódia de ativos financeiros.

(xv) enviar, na esfera de sua respectiva competência, as informações do **FUNDO** e da(s) Classe(s), conforme o caso, à base de dados da ANBIMA.

3.2.3. Em complemento à alínea "xiii" do item 3.2.2. acima, a **ADMINISTRADORA** pode contratar, em nome do **FUNDO** ou da(s) Classe(s), conforme aplicável, os seguintes serviços facultativos:

(i) distribuição primária de Cotas;

(ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;

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

(iv) formador de mercado para as Cotas.

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

3.2.5. A contratação da **ADMINISTRADORA**, **GESTORA**, consultoria especializada ou Partes Relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da Assembleia de Cotistas.

3.2.6. A **ADMINISTRADORA** deverá dar prévio conhecimento à **GESTORA** sobre qualquer alteração no presente Regulamento.

3.2.7. No momento de constituição do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** declara que tem completa independência no exercício de suas funções perante o **FUNDO** e não se encontra em situação que possa configurar conflito de interesses com relação ao **FUNDO** e/ou aos Cotistas. A **ADMINISTRADORA** deverá informar aos Cotistas qualquer evento que venha a colocá-lo em situação que possa configurar conflito de interesses com relação ao **FUNDO** e/ou aos Cotistas, conforme definido na legislação vigente e na Resolução CVM 175, especialmente as hipóteses previstas no art. 31 do Anexo Normativo III.

3.3. As atividades de gestão dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** serão exercidas pela **GESTORA**.

3.3.1. A **GESTORA**, observadas as limitações legais, a Resolução CVM 175, este Regulamento, o(s) Anexo e o(s) Apêndice(s) (se houver), terá poderes para praticar todos os atos necessários à gestão da carteira do **FUNDO**.

3.3.2. Incluem-se entre as obrigações da **GESTORA**, sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares previstas na Resolução CVM 175:

(i) enviar, na esfera de sua respectiva competência, as informações do **FUNDO** e da(s) Classe(s), conforme o caso, à base de dados da ANBIMA;
(ii) fornecer, sempre que necessário para atender às solicitações da ANBIMA, os dados, posições da Carteira da(s) Classe(s), informações, análises e estudos que fundamentaram a compra e/ou a venda de qualquer ativo que tenha integrado ou que integre a Carteira da(s) Classe(s), colaborando no esclarecimento de quaisquer dúvidas que possam surgir com relação a tais operações;
(iii) realizar, sempre que aplicável, a classificação ANBIMA da(s) Classe(s) de acordo com seus objetivos, políticas de investimento e composição da carteira, em conformidade com as normas e critérios estabelecidos pela ANBIMA, nos termos do Código ANBIMA;
(iv) contratar, em nome do **FUNDO** e/ou da(s) Classe(s), os seguintes serviços, conforme aplicável: a) intermediação de operações para a carteira de ativos; b) distribuição de Cotas; c) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; d) cogestão da carteira de ativos; e e) outros serviços em benefício do **FUNDO** e/ou da(s) Classe(s), conforme aplicável.

3.3.3. Sem prejuízo do quanto disposto nos itens 3.3., 3.3.1. e 3.3.2. acima, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários detidos pela(s) Classe(s) compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária de quaisquer bens da(s) Classe(s).

3.3.4. No momento de constituição do **FUNDO**, a **GESTORA** declara que tem completa independência no exercício de suas funções perante o **FUNDO** e não se encontra em situação que possa configurar conflito de interesses com relação ao **FUNDO** e/ou aos Cotistas. A **GESTORA** deverá informar à **ADMINISTRADORA** e aos Cotistas qualquer evento que venha a colocá-lo em situação que possa configurar conflito de interesses com relação ao **FUNDO** e/ou aos Cotistas, conforme definido na legislação vigente e na Resolução CVM 175, especialmente as hipóteses previstas no art. 31 do Anexo Normativo III.

3.3.5. Nos termos deste Regulamento, a **GESTORA** poderá representar o **FUNDO** nas assembleias gerais de emissores de Ativos. A **GESTORA** deverá dar conhecimento a respeito das deliberações e disponibilizar à **ADMINISTRADORA** uma cópia da ata correspondente no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a partir da sua disponibilização à **GESTORA** pelo emissor.

3.4. Sem prejuízo de outras disposições previstas na Resolução CVM 175, é vedado à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA**, no exercício de suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome do **FUNDO**, em relação a qualquer Classe:

(i) receber depósito em conta corrente que não seja de titularidade da Classe de Cotas;
(ii) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses previstas nos arts. 113, inciso V, e 122, inciso II, alínea "a", item 3 da Parte Geral da Resolução 175;
(iii) vender Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de Cotas subscritas;
(iv) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
(v) utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas;
(vi) praticar qualquer ato de liberalidade;

3.4.1. Em acréscimo às vedações previstas no item 3.4. acima, é vedado à **GESTORA**, utilizando recursos da(s) Classe(s):

(i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
(ii) aplicar no exterior recursos captados no País;
(iii) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução 175, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
    a. a Classe de cotas e a **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** ou consultor especializado;
    b. a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe;
    c. a Classe e o Representante de Cotistas; e
    d. a Classe e o empreendedor;
(iv) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela(s) Classe(s);
(v) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da Resolução 175;
(vi) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
(vii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

3.4.1.1. A vedação prevista no inciso "iv" do item 3.4.1. acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio.

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

3.5. Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira da(s) Classe(s) só são obrigatórios caso a(s) Classe(s) invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

CAPÍTULO IV – DAS RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

4.1. A **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA**, a consultoria especializada (se houver), o **CUSTODIANTE** (se houver) e os demais prestadores de serviço do **FUNDO** ou da(s) Classe(s) responsabilizam-se, perante o **FUNDO** e entre si, cada qual e individualmente, exclusivamente pelas suas respectivas atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, bem como por quaisquer prejuízos ou perdas decorrentes do descumprimento, quer por seus representantes, empregados, administradores ou prepostos, de suas respectivas obrigações assumidas neste Regulamento, ou ainda de suas obrigações decorrentes de normas legais, desde que tal descumprimento seja decorrente de comprovado dolo ou má-fé, nos termos do art. 1.368-E do Código Civil, devendo cada qual, individualmente, arcar com as perdas decorrentes de multas, juros ou outras penalidades impostas por disposição legal ou decisão expedida por autoridade judicial ou administrativa competente.

4.1.1. Nos termos indicados no item 4.1 acima, a responsabilidade de cada prestador de serviço será aferida e apurada em processo judicial ou administrativo.

4.2. A **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** não serão responsabilizadas por prejuízos, danos ou perdas, incluindo a perda de rentabilidade, que o **FUNDO** ou a Classe possam sofrer em decorrência da realização de suas operações.

4.3. Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do **FUNDO** ou da Classe. A contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA** e dos demais prestadores de serviços em relação aos cotistas, ao **FUNDO**, à Classe ou à CVM.

CAPÍTULO V – SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

5.1. Os prestadores de serviços essenciais devem ser substituídos nas hipóteses de (i) descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao

FUNDO, por decisão da CVM; (ii) renúncia; ou (iii) destituição, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

5.2. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, mediante aviso divulgado no periódico utilizado para a divulgação de informações do **FUNDO** ou por meio de comunicação endereçada aos Cotistas, podem renunciar, respectivamente, à administração e gestão do **FUNDO**, desde que a **ADMINISTRADORA** convoque, no mesmo ato, Assembleia Geral de Cotistas para eleger um substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias contados da data da comunicação, sendo facultada a convocação da assembleia a cotistas que detenham Cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do **FUNDO**, nos termos da Resolução CVM 175.

5.2.1. No caso de renúncia, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** devem permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da data da renúncia.

5.2.2. Aplica-se o disposto no item 5.2. acima, mesmo quando a Assembleia de Cotistas deliberar a liquidação do **FUNDO** ou da(s) Classe(s) de Cotas, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger nova administradora para processar a liquidação.

5.2.3. Se a Assembleia de Cotistas não eleger nova administradora 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**.

5.2.4. Nas hipóteses referidas no item 5.2. acima, bem como na sujeição da **ADMINISTRADORA** ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia de Cotistas que eleger nova administradora constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da(s) Classe(s) de Cotas.

5.2.5. A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da(s) Classe(s) não constitui transferência de propriedade.

CAPÍTULO VI - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

6.1. A alteração do Regulamento no tocante a matéria que seja comum a todas as Classes de Cotas deve ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas, enquanto as matérias específicas de cada Classe ou Subclasse de Cotas, conforme aplicável, serão deliberadas em Assembleia Especial de Cotistas.

6.2. Sem prejuízo das matérias previstas na Resolução CVM 175, será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do **FUNDO**:

I. as demonstrações contábeis;

II. a substituição da **ADMINISTRADORA** ou da **GESTORA**;

III. a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do **FUNDO**;

IV. a alteração da Parte Geral do Regulamento, ressalvado o disposto no item 6.2.1 abaixo.

6.2.1. O Regulamento pode ser alterado, independentemente da 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 da classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou

III – envolver redução de taxa devida a prestador de serviços.

6.2.2. As alterações referidas nos incisos I e II do item 6.2.1 acima devem ser comunicadas aos Cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da data em que tiverem sido implementadas.

6.3. Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia de Cotistas.

6.3.1. A Assembleia de Cotistas também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe ou pelo Representante de Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento. A **GESTORA** e o custodiante também podem convocar, a qualquer tempo, Assembleia de Cotistas. Nesse caso, o pedido de convocação deve ser dirigido à **ADMINISTRADORA**, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, convocar a Assembleia de Cotistas. A convocação e a realização da Assembleia de Cotistas devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a assembleia assim convocada deliberar em contrário.

6.3.2. A primeira convocação das Assembleias de Cotistas deve ocorrer:

(i) com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias de Cotistas ordinárias; e
(ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias de Cotistas extraordinárias.

6.3.3. Por ocasião da Assembleia de Cotistas ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária. Referido 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 da Resolução CVM 175, e deve

ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia de Cotistas ordinária. O percentual aqui previsto deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas.

6.3.4. A convocação da Assembleia de Cotistas deve ser encaminhada a cada Cotista do **FUNDO** ou da(s) Classe(s), conforme o caso, e disponibilizada nas páginas da **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** e, caso a distribuição de Cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

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

6.3.6. Caso seja admitida a participação do Cotista por meio de sistema eletrônico, a convocação deve 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 será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

6.3.7. As informações requeridas na convocação, conforme dispostas no item 6.3.6. 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 investidores.

6.3.8. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia de Cotistas, sem prejuízo da possibilidade de a assembleia ser parcial ou exclusivamente eletrônica.

6.3.9. 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.

6.3.10. A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

6.3.11. Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos Cotistas.

6.4. A Assembleia Geral de Cotistas e a Assembleia Especial de Cotistas pode ser realizada:

I – de modo exclusivamente eletrônico, caso os cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou
II – de modo parcialmente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

6.4.1. Os Cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela **ADMINISTRADORA** antes do início da assembleia.

6.5. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

6.6. A cada Cota corresponde a um voto.

6.7. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas pela maioria dos votos dos presentes, com exceção das matérias previstas nos incisos II, III e IV do item 6.2. acima que dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

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

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

6.7.1. Os percentuais referidos nos incisos do item 6.7. devem ser determinados com base no número de Cotistas indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas, cabendo à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias de Cotistas que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

6.7.2. As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude de não comparecimento de quaisquer Cotistas.

6.8. Para os efeitos de cômputo de quórum e manifestações de voto, na Assembleia Geral de Cotistas, cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação no **FUNDO**, Classe ou Subclasse, conforme o caso.

6.9. Os cotistas poderão ser representados na forma prevista no art. 17 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

6.10. As pessoas listadas no art. 78 da Parte Geral da Resolução CVM 175 não poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas ou na Assembleia Especial de Cotistas, salvo se expressamente permitido pela regulamentação aplicável.

6.11. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas ou da Assembleia Especial de Cotistas podem ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas.

6.11.1. Na hipótese prevista no item 6.11. acima, os Cotistas devem se manifestar no prazo de 10 (dez) dias, contado da consulta por meio eletrônico, ou de 15 (quinze) dias, contado da consulta por meio físico.

6.11.2. Na ausência de resposta à consulta formal, no prazo estipulado, será considerado como uma abstenção por parte do Cotista e não entrará na base de cálculo do quórum.

CAPÍTULO VII – DOS ENCARGOS DO FUNDO E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

7.1. O **FUNDO** e/ou a(s) Classe(s), conforme aplicável, terá(ão) Encargos que poderão ser debitados diretamente, conforme disposto na parte geral da Resolução CVM 175. As despesas que não tiverem sido consideradas como Encargos serão de responsabilidade do Prestador de Serviço Essencial que as tenha contratado, exceto por outras despesas que possam ser debitadas do **FUNDO** conforme previstas na regulamentação aplicável, no(s) Anexo(s) e/ou no(s) Apêndice(s) (se houver).

7.2. Caso o **FUNDO** conte com diferentes Classes de Cotas, compete à **ADMINISTRADORA** promover o rateio das despesas e contingências que sejam comuns às Classes, nos termos da regulamentação aplicável.

7.3. Os Encargos do **FUNDO**, que não sejam comuns a todas as Classes estão discriminados no(s) respectivo(s) Anexo(s), e podem ser debitadas pela **ADMINISTRADORA** da forma como ali disposto.

CAPÍTULO VIII – DA TRIBUTAÇÃO

8.1. As informações contidas neste Regulamento têm o objetivo de descrever, de forma resumida, o tratamento tributário que, em geral, é aplicável aos cotistas, ao **FUNDO** e à(s) Classe(s), cabendo aos cotistas, que estejam sujeitos a regime específico de tributação, avaliar eventual tributação por seus investimentos no **FUNDO**.

8.2. Como regra geral, e em conformidade com a legislação vigente, as operações realizadas na carteira do **FUNDO** são isentas do imposto de renda na fonte ("IRF"), exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.

8.3. Para os investimentos realizados pelo **FUNDO** em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário, admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

8.4. O IRF pago pela carteira do **FUNDO** poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo **FUNDO** no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.

8.5. Na hipótese de o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimentos imobiliários cujo incorporador, construtor ou sócio seja cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele vinculada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das quotas do **FUNDO**, este ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da Lei Federal nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("Lei 9.779").

8.6. Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pelo **FUNDO** a qualquer cotista pelo regime de caixa, estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

8.6.1. O IRF será considerado: (i) antecipação do devido na declaração, no caso de cotista beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; (ii) tributação exclusiva, nos demais casos.

8.7. Ainda, de acordo com a Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, haverá isenção do IRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** ao cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o **FUNDO** conte com no mínimo 100 (cem) cotistas; e (ii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido (a) ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou ainda cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**; e (b) ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei 9.779, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO.**

8.8. Como regra geral, os cotistas não-residentes ("INR") sujeitam-se às mesmas regras de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país. Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior, desde que atendidas a regulamentação aplicável.

8.9. O IOF/TVM incide na forma prevista no Decreto nº. 6.306, de 14 de dezembro de 2007.

8.10. As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, nos limites e condições estabelecidas pela CVM, estão sujeitas ao IOF-Câmbio à alíquota de 0% (zero por cento). No entanto, essa alíquota pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

CAPÍTULO IX – DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

9.1. O **FUNDO** será liquidado única e exclusivamente nas seguintes hipóteses:

I. por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

II. caso seja deliberado em Assembleia Especial de Cotistas de cada uma das Classes, a liquidação de todas as respectivas Classes;

III. no caso de renúncia do Prestador de Serviço Essencial, sem que tenha sido realizada a sua substituição nos prazos previstos no §1º do art. 108 da Resolução CVM 175.

CAPÍTULO X – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

10.1. Em observância à Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviço Essenciais disponibilizarão os documentos e informações sobre o **FUNDO** e/ou a(s) Classe(s) nos canais eletrônicos e em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão eletronicamente as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

10.1.1. A **ADMINISTRADORA** mantém os documentos obrigatórios e demais informações para consulta no seu *website*.

São Paulo, 05 de novembro de 2025.

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.

ANEXO I

CARACTERÍSTICAS DA ÚNICA CLASSE
DE COTAS DO
INSTANT RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

I – DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

1.1. As principais características desta Classe de cotas do **FUNDO** estão descritas abaixo:

Público-alvo:	Investidores Qualificados.
Responsabilidade:	A responsabilidade dos Cotistas é ilimitada e não está circunscrita ao valor por eles subscrito unicamente com relação às obrigações legais ou contratuais não relativas aos imóveis ou empreendimentos imobiliários, nos termos do art. 40 do Anexo III da Resolução CVM 175. Neste sentido, na hipótese de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo em decorrência de obrigações contratuais e legais que não estejam relacionadas aos imóveis e empreendimentos investidos pela Classe, os Cotistas podem vir a ser chamados pelos Prestadores de Serviços Essenciais para aportar recursos no **FUNDO** e/ou na Classe. Os cotistas estão cientes da ausência de limitação de responsabilidade, pelo que assinarão no ato de aquisição de suas cotas "Termo de Ciência e Assunção de Responsabilidade Ilimitada".
Tipo de Condomínio:	Fechado.
Prazo de Duração:	A Classe tem prazo de duração indeterminado.
Categoria:	Fundo de Investimento Imobiliário.
Classificação ANBIMA:	Multiestratégia Gestão Ativa
Objetivo:	É objetivo da Classe proporcionar aos Cotistas a valorização e rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação dos recursos da Classe na aquisição de Ativos Alvo, de acordo com os critérios de composição e diversificação estabelecidos neste Regulamento e demais disposições legais e regulamentares que forem aplicáveis à Classe. O objetivo da Classe não representa, sob qualquer hipótese, garantia do **FUNDO** ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.
Subclasses:	Não há.
CUSTODIANTE:	**ADMINISTRADORA**.

CONSULTORA:	**CIMB CONSULTORIA IMOBILIARIA LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.383.589/0001-67, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466, 2º andar, conjuntos 201/204, sala 90, Ed Corporate, Itaim Bibi, CEP 04534 002.
Tesouraria, Controladoria e Escrituração:	**ADMINISTRADORA**.
Distribuição de Proventos:	Na forma do Capítulo VII deste Anexo.
Adoção de Política de Voto:	A **GESTORA** adota a política de exercício de direito de voto, disponível em seu website.
Classe de Investimento em Cotas:	Não.

1.2. Na qualidade de única classe de Cotas do **FUNDO**, a Classe não contará com denominação específica.

II – DAS DEFINIÇÕES

2.1. Os termos e expressões previstos neste Anexo, indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados a seguir atribuídos e se sobrepõem e prevalecem em relação às definições previstas na Parte Geral do Regulamento:

Agência de Classificação de Risco:	a agência classificadora de risco das Cotas quando emitidas pela Classe**,** quando e se aplicável;
Ativos:	significa o conjunto de Ativos Alvo e Ativos de Liquidez;
Ativo(s) Alvo:	significam: I. direitos reais sobre imóveis do segmento comercial que obedeçam aos Critérios de Elegibilidade (conforme abaixo definido), para exploração comercial ("Imóveis Alvo"); II. ações ou quotas de sociedades que tenham como propósito específico a aquisição, desenvolvimento e/ou exploração dos Imóveis Alvo; III. cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, a aquisição de ações ou quotas das sociedades que se enquadrem nos critérios de elegibilidade descritos no inciso "II" acima; IV. certificados de recebíveis imobiliários (a.1) cujo termo de securitização especifique como lastro direitos creditórios oriundos da exploração de ativos que se enquadrem nos Critérios de Elegibilidade, descritos abaixo, ou (a.2) que tenha como lastro direitos

	creditórios oriundos de operações financeiras cuja destinação de recursos esteja atrelada, exclusivamente, à exploração de ativos que se enquadrem nos Critérios de Elegibilidade, descritos abaixo, (b) que tenham sido emitidos no âmbito de oferta pública registrada perante a CVM, ou cujo registro tenha sido dispensado, nos termos da legislação em vigor, (c) que não decorram de operações de locação de imóveis pertencentes a fundos de investimento sob administração ou gestão da **ADMINISTRADORA**, (d) cujos os devedores dos direitos creditórios em questão tenham comprovada capacidade econômica e idoneidade jurídica, conforme avaliação feita pela **CONSULTORA** da Classe; e (d) que possuam garantia real imobiliária e laudo de avaliação (considerando o valor de venda a mercado constante do referido laudo) evidenciando que a referida garantia real imobiliária corresponde a, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos certificados de recebíveis imobiliários, na data da respectiva aquisição pela Classe; V. letras de crédito imobiliário ou letras hipotecárias que (a) na data da sua aquisição, tenham sido emitidas por instituições financeiras com classificação de risco em escala nacional "AA", emitida pela Standard&Poors ou pela Fitch, ou nota equivalente pela Moody's, e (b) não sejam emitidas por entidades que façam parte, sejam controladas e/ou coligadas (1) de fundos de investimento sob administração ou gestão da **ADMINISTRADORA**, ou (2) da **ADMINISTRADORA**; e VI. cotas de outros FII cuja política de investimento seja consistente com a Política de Investimento da Classe prevista neste Regulamento.
Ativo(s) de Liquidez:	significam: I – cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe de cotas; e II – derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe de cotas;
Boletim de Subscrição:	é o documento que formaliza a subscrição de Cotas da Classe pelo Cotista;
Capital Autorizado	É o valor de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), conforme detalhado no item **6.3** abaixo.

Carteira:	significa a carteira de investimentos da Classe, formada por Ativos;
Chamada de Capital:	é o mecanismo por meio do qual a **ADMINISTRADORA**, mediante orientação da **GESTORA**, notificará os investidores para que eles integralizem as cotas de acordo com os respectivos Boletins de Subscrição e Compromissos de Investimento;
Compromisso de Investimento:	é o Instrumento *Particular de Subscrição de Cotas e Compromisso de Integralização*, por meio do qual os Cotistas se obrigarão a subscrever e integralizar as Cotas da Classe;
Contrato de Consultoria:	o contrato de prestação de serviços de consultoria especializada celebrado entre a Classe, representado pela **GESTORA**, e a **CONSULTORA**;
Cotista Inadimplente:	é o Cotista que descumprir, total ou parcialmente, suas obrigações de integralização de Cotas da Classe assumidas no Compromisso de Investimento, conforme cada Chamada de Capital realizada;
Data de Início da Classe:	significa a data de início das atividades desta Classe, a qual ocorrerá na data da primeira integralização de Cotas;
Direito de Preferência:	significa o direito de preferência dos Cotistas: (i) na subscrição de Novas Cotas emitidas, desde que aprovado pela Assembleia Especial de Cotistas; e (ii) na subscrição de Cotas emitidas nas Chamadas de Capital realizadas pela **ADMINISTRADORA** no âmbito dos respectivos Termos de Compromisso de cada Cotista;
Exigibilidades:	são as obrigações e encargos da Classe, incluindo as provisões eventualmente existentes;
IGP-M:	é o Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
IPCA:	é o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, ou qualquer outro índice que venha

a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante;

Patrimônio Inicial Mínimo: significa o patrimônio inicial mínimo para funcionamento da Classe, previsto no item 6.3. deste Anexo;

Período de Desinvestimentos: significa o período subsequente ao término do Período de Investimentos, até o encerramento da Classe;

Período de Investimentos: significa o período em que a Classe poderá realizar investimentos nos Ativos Alvo;

Primeira Oferta: significa a primeira oferta de Cotas de emissão da Classe, que poderá ser uma (i) oferta pública registrada, ou dispensada de registro, na CVM, nos termos das Resolução CVM 160; e/ou (ii) uma distribuição privada de Cotas, conforme dispensas normativas constantes na regulação aplicável;

Resultado: significa as disponibilidades financeiras da Classe resultantes da alienação de Ativos, do recebimento de dividendos, juros ou quaisquer outros rendimentos oriundos de tais ativos ou, ainda, todo e qualquer valor que venha a ser recebido diretamente pela Classe em função da titularidade dos Ativos;

Taxa de Administração: é a taxa devida à **ADMINISTRADORA** e aos prestadores de serviços por ela contratados (e que cuja remuneração não seja Encargo do **FUNDO** ou da Classe), indicada no item 5.1. deste Anexo;

Taxa de Custódia: é a taxa devida ao **CUSTODIANTE**, prevista no item 5.3. deste Anexo;

Taxa de Gestão: é a taxa devida à **GESTORA** e aos prestadores de serviços por ela contratados (e que cuja remuneração não seja Encargo do **FUNDO** ou da Classe), prevista no item 5.2. deste Anexo;

Taxa de Performance: não será devida taxa de performance pela Classe;

Termo de Adesão: é o documento por meio do qual o investidor dá ciência e concorda com relação a política de investimento e riscos da Classe.

III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

3.1. A Classe atuará no segmento comercial destinados à atividades relacionadas ao varejo, inclusive na modalidade *built-to-suit*, prontos ou em construção, podendo realizar investimento nos Ativo(s) Alvo e tendo como objetivo fundamental a valorização das cotas por meio do investimento nos Ativo(s) Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativo(s) Alvo. Adicionalmente, os recursos da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativo(s) Alvo serão aplicados nos Ativos de Liquidez.

3.2. Visando atingir o objetivo proposto, a Classe alocará seus recursos na aquisição de Ativos Alvo, observados os limites e as restrições previstas na legislação vigente, na Parte Geral do Regulamento e neste Anexo.

3.2.1. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, nas esferas de suas atribuições, terão plena liberdade no cumprimento da política de investimento, estando autorizadas a praticar todas as operações previstas na política de investimento independentemente de prévia autorização dos Cotistas, exceto previsão expressa em contrário neste Regulamento.

3.2.2. Podem compor o patrimônio da Classe os Ativos Alvo sem qualquer restrição quanto a diversificação, exceto pelo disposto no item 3.2.10.

3.2.2.1. Os Imóveis Alvo deverão atender, cumulativamente, os seguintes critérios de elegibilidade ("Critérios de Elegibilidade"):

I. ser imóvel e/ou empreendimento imobiliário não residencial do segmento comercial destinados à atividades relacionadas ao varejo, inclusive na modalidade built-to-suit, prontos ou em construção;
II. estar localizado na República Federativa do Brasil; e
III. na hipótese de o Imóvel Alvo estar gravado com ônus reais, o gravame em questão deverá ser considerado na avaliação do referido Imóvel Alvo a ser realizada pelo Consultor Imobiliário.

3.2.3. A Classe poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

3.2.4. A Classe não terá período de investimentos e período de desinvestimento, podendo investir e desinvestir em Ativos Alvo a qualquer momento durante o Prazo de Duração da Classe, sempre objetivando os melhores interesses da Classe.

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

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

3.2.7. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos devem ser objeto de prévia avaliação pela **ADMINISTRADORA**, pela **GESTORA** ou por terceiro independente, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM 175.

3.2.8. Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, e à **ADMINISTRADORA** serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo Normativo I da Resolução 175. Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros aqui previstos não se aplicam aos investimentos em: (a) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (b) cotas de outros FII; e (c) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado.

3.2.9. A política de investimento aqui descrita somente poderá ser alterada com prévia anuência dos Cotistas em Assembleia de Cotistas.

3.2.10. A **GESTORA** é responsável pela observância dos limites de composição e concentração de carteira e de concentração em fatores de risco, conforme estabelecidos na Resolução CVM 175 e neste Regulamento.

3.2.11. Compete à **GESTORA** exercer o direito de voto decorrente de ativos detidos pela Classe, realizando todas as ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto da Classe.

3.3. Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro das obras constante do prospecto, não estiver aplicada em Ativos Alvo, deve ser aplicada em (i) Ativos de Liquidez; e (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe.

3.3.1. A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, para atender suas necessidades de liquidez.

3.3.2. Os investimentos e desinvestimentos da Classe nos Ativos de Liquidez serão realizados pela **GESTORA** com absoluta discricionariedade, nos termos previstos neste Anexo, para o fim exclusivo de gerir o caixa da Classe e realizar o pagamento de encargos e despesas correntes.

3.4. A Classe poderá ceder a terceiros, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos Imóveis Alvo, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Imóveis Alvo. Os recursos oriundos da cessão do fluxo dos aluguéis deverão ser utilizados prioritariamente na aquisição do respectivo Imóvel Alvo.

3.5. Observado o disposto no Contrato de Consultoria, a aquisição dos Ativos Imobiliários deverá ser precedida, em qualquer caso, (a) da análise prévia, pela **ADMINISTRADORA**, de relatório de recomendação de aquisição elaborado pela **CONSULTORA**, nos termos do Contrato de Consultoria, contendo, no mínimo, as seguintes informações (i) indicação do Imóvel Alvo, com a apresentação de sua matrícula atualizada, emitida há menos de 30 (trinta) dias, (ii) os dados, informações, documentos, análises e estudos que fundamentam a recomendação de aquisição do Imóvel Alvo, (iii) a relação de todos os documentos analisados, com base na lista de diligência substancialmente na forma daquela disponibilizada pela **ADMINISTRADORA**, prevista no Contrato de Consultoria ("Lista de Diligência"), e (iv) a indicação de eventuais ônus e riscos materiais evidenciados; e (v) a verificação e validação, pela **ADMINISTRADORA**, de que os Imóveis Alvo atendem aos Critérios de Elegibilidade descritos no presente Regulamento.

3.6. Observadas as recomendações da **CONSULTORA**, a Classe poderá realizar construções, reformas ou benfeitorias nos Imóveis Alvos e demais imóveis integrantes de seu patrimônio com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial, utilizando os recursos da Reserva de Contingência (conforme definido abaixo).

3.7. A Classe poderá participar de operações de securitização, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza, ou mesmo através da alienação ou cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da exploração dos Ativos Imobiliários ou dos direitos que comporão seu patrimônio, inclusive por meio da locação, arrendamento, alienação ou outra forma legalmente permitida.

3.8. As aquisições, alienações, locações, arrendamentos e outras formas de exploração legalmente permitidas dos Ativos Imobiliários para compor a carteira da Classe deverão obrigatoriamente ser realizadas após o recebimento das recomendações da **CONSULTORA**, que as avaliará, observando-se o disposto neste Regulamento, no Contrato de Consultoria Imobiliária, a Política de Investimento e o enquadramento da carteira da Classe nos termos deste Regulamento e da legislação aplicável.

3.9. A **ADMINISTRADORA** poderá se recusar a acatar uma recomendação de investimento ou desinvestimento da **CONSULTORA** caso tal recomendação (i) não esteja de acordo com a Política de Investimento ou com os demais termos do Regulamento; (ii) potencialmente exponha a Classe ou a **ADMINISTRADORA** a riscos incompatíveis com o dever fiduciário; ou (iii) esteja em desacordo com qualquer lei ou regulamentação aplicável.

3.10. A Classe não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos Imobiliários específicos ou Outros Ativos específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação, sendo certo que não haverá (i) limite de investimento por imóvel pela Classe, podendo, portanto, haver apenas um único Ativo Imobiliário no patrimônio da Classe, ou (ii) qualquer limite de concentração.

3.11. Desde que observadas as recomendações da **CONSULTORA**, não será necessária a aprovação pela Assembleia de Cotistas para a aquisição e a alienação dos ativos que venham a compor a carteira da Classe. No entanto, no caso de integralização de Cotas da Classe em Ativos Imobiliários, apesar da dispensa de elaboração do Laudo de Avaliação prevista no Art. 45 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, o valor conferido aos Ativos Imobiliários em questão deverá ser aprovado pela Assembleia de Cotistas.

3.12. A **ADMINISTRADORA** poderá, sem previa anuência dos Cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos da Classe, desde que respeitadas as recomendações prévias da **CONSULTORA** e em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

I. promover a celebração, rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, do(s) contrato(s) de exploração comercial dos Ativos Imobiliários que venham a integrar o patrimônio da Classe, nas modalidades de locação, arrendamento ou outra forma legalmente permitida;
II. promover a rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, do(s) contrato(s) a ser(em) celebrado(s) com a(s) pessoa(s) responsável(eis) pelos Ativos Imobiliários que venham a integrar o patrimônio da Classe;
III. adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, Ativos Imobiliários, devendo tais aquisições e alienações serem realizadas de acordo com a legislação em vigor.

3.13. O investimento na Classe não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA**.

IV – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESPECÍFICOS DA CLASSE

4.1. Adicionalmente aos serviços prestados pela **ADMINISTRADORA** e pela **GESTORA**, a **ADMINISTRADORA** pode contratar, em nome da Classe, **CONSULTORA** que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação dos Ativos imobiliários da carteira da Classe.

4.2. Se contratada, a **CONSULTORA** será responsável por:

I. **Serviços Ordinários:** A **CONSULTORA** prestará os seguintes serviços ordinários à Classe, entre outros que eventualmente se façam necessários e estejam relacionados à prestação de serviços abaixo, única e exclusivamente com relação ao mercado imobiliário:

a) identificação de oportunidades de negócio e elaboração de proposta de investimento/desinvestimento, contendo os termos e condições, bem como orientações quanto a negociação para aquisição de Imóveis Alvo, direitos reais sobre Imóveis Alvo e outros Ativos Imobiliários, e/ou comercialização dos mesmos;

b) planejamento e orientação na negociação para aquisição de novos empreendimentos e Ativos Imobiliários que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe;

c) analisar, selecionar, avaliar e acompanhar os Ativos Imobiliários, bem como recomendar à **ADMINISTRADORA** a alienação, a aquisição, a locação, o arrendamento ou outras formas de exploração legalmente permitidas de quaisquer Ativos Imobiliários que integrem ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe, de acordo com a política de investimento, observado o disposto no

Regulamento e sem prejuízo da eventual necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas das recomendações consideradas hipóteses de conflito de interesses, incluindo-se em tais serviços a elaboração de análises técnicas e econômico-financeiras, se for o caso, sempre observada a liquidez necessária à Classe, a fim de atender aos prazos de amortização e/ou distribuição de rendimentos, conforme aplicável, devendo, inclusive, diligenciar no sentido de obter todas as informações concernentes ao risco do negócio, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio da Classe em valores mobiliários;

d) considerar, para fins de suas recomendações de investimento e desinvestimento, o dever fiduciário que compete à **ADMINISTRADORA**, apontando quaisquer situações que possam ser configuradas como conflito de interesses, bem como apresentar, sempre que solicitado pela **ADMINISTRADORA**, nos limites de suas atribuições, ou pelos cotistas, todos os documentos, relatórios, dados e informações que sejam necessários para embasar a decisão de investimento ou desinvestimento da Classe;

e) reunir-se com o Administrador e com os representantes dos cotistas, bem como participar das Assembleias de Cotistas, quando solicitado pela **ADMINISTRADORA**, para esclarecer quaisquer questões da **ADMINISTRADORA**, dos cotistas ou de seus representantes, conforme o caso, sobre os investimentos ou desinvestimentos recomendados pela **CONSULTORA** e realizados pela **ADMINISTRADORA**, elaborando o material de suporte necessário ao exercício do direito de voto;

f) orientação à **ADMINISTRADORA** e à **GESTORA** na negociação para aquisição de novos Imóveis Alvo, direitos reais sobre Imóveis Alvo e/ou outros Ativos Imobiliários que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe;

g) sem prejuízo da atribuição conferida a **ADMINISTRADORA** nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis, negociar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento da Classe, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades da Classe, conforme o caso, mantendo a **ADMINISTRADORA** atualizado acerca do status de cada uma das transações, devendo cumprir quaisquer esclarecimentos ou solicitações emanadas por este, e, conforme necessário, encaminhar à **ADMINISTRADORA** para que a **ADMINISTRADORA** celebre os contratos, observado o disposto no Contrato de Consultoria, sendo que a **CONSULTORA** poderá agir dentro dos poderes que lhe foram outorgados pela **ADMINISTRADORA** nos termos da procuração outorgada pela **ADMINISTRADORA** para esse fim, na forma do Contrato de Consultoria;

h) administrar, direta ou indiretamente, os Ativos Imobiliários que integrem ou venham a integrar o patrimônio da Classe, bem como a sua exploração comercial, incluindo, sem limitação, a locação, o arrendamento e a exploração dos direitos reais dos empreendimentos e imóveis da Classe, tais como o direito de superfície, o usufruto, o direito de uso e a comercialização, fiscalizando os terceiros eventualmente subcontratados para o exercício de tais atividades, no todo ou em partes, mantendo a **ADMINISTRADORA** atualizada acerca dos trabalhos prestados pelos referidos terceiros;

i) indicar potenciais inquilinos interessados em locar os Imóveis Alvo desocupados para aprovação da **ADMINISTRADORA**, bem como análise dos documentos cadastrais do inquilino previamente à aprovação do Fundo;

j) gerenciar os contratos de locação celebrados pelo Fundo e a administração das locações ou arrendamentos dos empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, abrangendo a: (a) indicação, prospecção e aprovação dos potenciais locatários; (b) verificação da idoneidade jurídica e capacidade financeira, com análise dos documentos cadastrais dos potenciais locatários; (c) negociação do preço, prazo e todas as demais condições contratuais pertinentes à locação, considerando os Imóveis Alvo, discutida com a **ADMINISTRADORA**; (d) elaboração dos contratos de locação; (e) análise das garantias contratuais; (f) acompanhamento e fiscalização do cumprimento integral das obrigações assumidas nos contratos de locação; (g) adoção de todas as medidas cabíveis para fazer cumprir as obrigações dispostas nos contratos de locações, bem como para defender os interesses da Classe;

k) sugerir à **ADMINISTRADORA** modificações no Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos da Classe;

l) diretamente, ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os eventuais administradores dos imóveis integrantes da carteira da Classe), acompanhar, sugerir e avaliar oportunidades de melhorias à **ADMINISTRADORA** e desenvolver relacionamento com os locatários dos Imóveis Alvo;

m) acompanhar e monitorar continuamente a evolução dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira de investimento da Classe dentro dos princípios e melhores padrões de boa técnica em investimentos, incluindo o exame e análise de relatórios de pesquisa, informações econômicas, estatísticas e financeiras, bem como recomendar à **ADMINISTRADORA** as medidas corretivas necessárias ao reenquadramento da carteira da Classe, quando necessário; n) recomendar à **ADMINISTRADORA** que realize a cessão dos recebíveis originados a partir do investimento em imóveis ou empreendimentos imobiliários;

n) elaborar estudos, análises e relatórios de investimento realizados pela Classe em Ativos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Consultoria;

o) auxiliar o Administrador e à **GESTORA** na elaboração de seus relatórios;

p) enviar tempestivamente à **ADMINISTRADORA** cópia de todas as convocações para reuniões e assembleias de titulares dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe, que tenha recebido, bem como representar o Fundo nas referidas assembleias, observada a política de voto da **ADMINISTRADORA**, conforme aplicável;

q) recomendação de implementação de benfeitorias, e orientação quanto às obras e benfeitorias necessárias, úteis e voluptuárias nos imóveis e empreendimentos imobiliários, visando a manutenção dos Imóveis Alvo que integrem o patrimônio da Classe, bem como a otimização de sua rentabilidade conforme o caso, bem como contratar terceiros, previamente aprovados pela **ADMINISTRADORA**, para prestar serviços necessários à execução de tais benfeitorias, nos termos da procuração outorgada pela **ADMINISTRADORA** para esse fim, na forma do Contrato de Consultoria;

r) indicar, acompanhar, supervisionar e fiscalizar, sob sua responsabilidade, as empresas e os prestadores de serviço responsáveis pela implementação das obras, benfeitorias e reformas previstas na alínea "r" acima, incluindo, mas não se limitando, às empreiteiras, arquitetos, administradoras imobiliárias, corretoras e empresas de intermediação, e demais empresas e profissionais essenciais às benfeitorias que serão efetuadas nos Imóveis Alvo, observado ainda o quanto previsto no Contrato de Consultori;

s) cotar e fazer com que seja contratada para os Imóveis Alvo da Classe apólices de seguro com cobertura de risco patrimonial e, na hipótese de realização de obras, reformas ou benfeitorias nos Imóveis Alvo, de riscos de engenharia, válida por todo o período em que o forem realizadas referidas obras, reformas e benfeitorias nos Imóveis Alvo, com seguradora previamente aprovada pela **ADMINISTRADORA**, indicando a Classe como única beneficiária, na proporção da fração ideal detida pela Classe, bem como acompanhar eventual regulação de sinistros, se aplicável, devendo, ainda, diligenciar para que as tratativas para renovação dos seguros sejam iniciadas com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data de vencimento da apólice então vigente, de modo que os Imóveis Alvo estejam cobertos por seu respectivo seguro initerruptamente;

t) auxiliar e prestar suporte à **ADMINISTRADORA** na condução e execução da estratégia de desinvestimento em Ativos Imobiliários, respeitados os limites

previstos na regulamentação aplicável, declarando estar ciente das normas e políticas de distribuição de rendimentos e de amortização extraordinária das cotas, conforme o caso, previstas no Regulamento;

u) auxiliar na seleção da empresa responsável pela elaboração dos laudos de avaliação dos Ativos Imobiliários referidos no art. 40, § 3º, da Resolução CVM 175, quando for o caso, bem como tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes dos referidos laudos sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever;

v) acompanhamento de aprovações legais e da performance dos Ativos Imobiliários, incluindo a cobrança de aluguéis e outros recebimentos;

w) indicação de empresas especializadas a serem contratadas pela Classe (podendo, inclusive, ser empresa de seu grupo econômico) que sejam responsáveis pela administração predial/condominial dos Imóveis Alvo, se necessário; e

x) representar o Fundo perante todos e quaisquer órgãos e repartições públicas, sejam eles da administração direta ou indireta, municipais, estaduais, distritais ou federais, bem como concessionárias de serviços públicos, empresas públicas, sociedades de economia mista e demais terceiros, para o fim específico de (a) juntar e desentranhar quaisquer guias, papéis, requerimentos, documentos e o que mais necessário for para emissão de certidões em nome do Fundo; (b) solicitar e receber certidões; (c) solicitar expedição de guias para pagamentos; (d) requerer e efetuar parcelamento de dívidas; e (e) requerer restituição de pagamento indevidos, nos termos da procuração outorgada pela **ADMINISTRADORA** para esse fim, na forma do Contrato de Consultoria

II. **Serviços de Estruturação e Desenvolvimento:** Nos termos previstos no Contrato de Consultoria, além dos serviços descritos no inciso I acima, em relação à cada Imóvel Alvo, a **CONSULTORA** poderá prestar os seguintes serviços adicionais à Classe relacionados à estruturação e desenvolvimento de projetos ou empreendimentos imobiliários:

a) estruturação de novos negócios, identificação e prospecção de oportunidades e planejamento dos empreendimentos a serem desenvolvidos ou em desenvolvimento, gerenciamento das obras, e comercialização das lojas;

b) análise da viabilidade dos projetos e empreendimentos imobiliários e planejamento para aquisição de novos Imóveis Alvo, direitos reais sobre Imóveis Alvo e/ou outros Ativos Imobiliários que poderão vir a fazer parte do patrimônio da Classe;

c) análise da viabilidade, estruturação, due diligence e execução de investimentos na área imobiliária para a Classe;

d) desenvolvimento de projetos arquitetônicos e executivos, aprovação de projetos junto aos órgãos públicos necessários e acompanhamento do andamento e gerenciamento das obras dos Imóveis Alvo em construção que eventualmente venham a integrar o patrimônio da Classe até a sua conclusão;

e) acompanhamento do desenvolvimento dos empreendimentos e das obras até a conclusão de obras, se for o caso;

f) sem prejuízo da atribuição conferida à **ADMINISTRADORA** nos termos das disposições legais e regulamentares aplicáveis, e com a exceção de operações envolvendo Imóveis Alvo, acompanhar, supervisionar e fiscalizar, sob sua responsabilidade, os procedimentos de aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários, nos termos da política de da Classe; e

g) obtenção de todos os documentos, licenças e demais necessários para a consolidação da propriedade dos Imóveis Alvo pela Classe e/ou necessários para a posse plena dos direitos reais sobre Imóveis Alvo pela Classe, bem como licenças de funcionamento.

Parágrafo 1. Em relação aos serviços adicionais descritos no inciso II acima:

IV. A **CONSULTORA** poderá prestá-los à Classe, direta ou indiretamente por meio de terceiros contratados sob sua exclusiva responsabilidade; e

V. A **CONSULTORA** e a **ADMINISTRADORA** estabelecerão, por escrito, os termos, condições e limites dos serviços a serem prestados em relação à cada projeto de estruturação e desenvolvimento de projeto ou empreendimento imobiliário, previamente ao início dos trabalhos, bem como os prazos e condições de pagamento da Taxa de Estruturação e Desenvolvimento.

4.3. A responsabilidade da **ADMINISTRADOR**, da **GESTORA** e da CONSULTORA perante o **FUNDO** e entre si estará limitada ao cumprimento dos deveres particulares de cada um deles, sem solidariedade, respeitada as limitações a serem previstas na legislação a ser emitida pela CVM nesse sentido.

V – DAS TAXAS

5.1. Taxa de Administração, Gestão e Custódia. Pelos serviços de administração, gestão, custódia, controladoria e escrituração, será devida pela Classe uma remuneração, de acordo com Patrimônio Líquido da Classe, valor este que será atualizado anualmente pela

variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE- IPCA, no período.

5.2. As taxas serão divididas da seguinte forma:

Patrimônio Líquido	**Administração**		**Gestão**		**Custódia**	
(R$ milhões)	**%**	**Mínimo**	**%**	**Mínimo**	**%**	**Mínimo**
Até 100	**0,10%**	**R$ 12.500,00**	**0,15%**	**R$ 10.000,00**	**0,05%**	**R$ 2.500,00**
De 101 a 150	**0,12%**	**R$ 12.500,00**	**0,14%**	**R$ 10.000,00**	**0,02%**	**R$ 2.500,00**
De 151 a 200	**0,10%**	**R$ 12.500,00**	**0,135%**	**R$ 10.000,00**	**0,035%**	**R$ 2.500,00**
De 201 a 250	**0,10%**	**R$ 12.500,00**	**0,115%**	**R$ 10.000,00**	**0,015%**	**R$ 2.500,00**
De 251 a 300	**0,09%**	**R$ 12.500,00**	**0,11%**	**R$ 10.000,00**	**0,02%**	**R$ 2.500,00**
Acima de 301	**0,08%**	**R$ 12.500,00**	**0,10%**	**R$ 10.000,00**	**0,02%**	**R$ 2.500,00**

5.2.1. A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas, pela Classe, diretamente aos prestadores de serviço por ela contratados em nome da Classe, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da referida taxa.

5.2.2. A **GESTORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas, pela Classe, diretamente aos prestadores de serviço por ela contratados em nome da Classe, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da referida taxa.

5.3. **Taxa Máxima de Distribuição**. Considerando que a Classe possui natureza de classe fechada, eventual taxa relacionada à distribuição de suas Cotas será detalhada nos documentos da oferta de cada emissão, quando aplicável.

5.4. As taxas e remunerações previstas nos itens 5.1., 5.2. e 5.3. (se houver) serão pagas mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços, sendo calculada e provisionada todo Dia Útil à razão de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos).

5.5. Não poderão ser cobradas dos Cotistas desta Classe quaisquer outras taxas, tais como taxa de performance, ingresso e/ou saída.

5.6. Para fins do disposto nos itens 5.1. , 5.2. e 5.3. acima, fica estabelecido que na hipótese de extinção do IPCA, não divulgação ou impossibilidade de sua utilização, será utilizado o Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas,

ou, na falta de ambos, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE, não sendo permitida, em qualquer hipótese, reajuste que implique na redução do valor da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e/ou da Taxa de Custódia.

5.7. Conforme será estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão de Cotas, bem como nos documentos da oferta relativa a tal emissão de Cotas, no caso de ofertas primárias de distribuição de Cotas, os encargos relativos à referida distribuição, inclusive a remuneração devida para os distribuidores, bem como o registro das cotas para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderá ser arcada:

(i) diretamente pela **ADMINISTRADORA**;

(ii) pelos subscritores de Cotas da respectiva oferta, por meio do pagamento de Taxa de Distribuição Primária.

5.8. Remuneração da Consultoria Especializada. Pela prestação dos serviços de consultoria especializada, a **CONSULTORA** receberá da Classe uma remuneração nos termos abaixo:

5.8.1. Serviços Ordinários: Pela prestação dos Serviços Ordinários, pela **CONSULTORA**, nos termos deste Anexo e do Contrato de Consultoria, a **CONSULTORA** fará jus ao recebimento de uma taxa de prestação de serviços correspondente a quantia total mensal de 5% (cinco por cento) sobre o faturamento bruto dos aluguéis dos Imóveis Alvo integrantes e/ou que venham a integrar a carteira da Classe a qualquer tempo, bem como eventuais taxas ou comissões devidas de tempos em tempos nos termos do Contrato de Consultoria ("Taxa de Administração do Consultora").

5.8.2. No preço ajustado no Contrato de Consultoria, além da remuneração pactuada, já estão incluídos todos impostos, taxas, tributos, obrigações sociais, custos e despesas indiretas incidentes sobre a mesma ou relativas aos serviços contratados, ficando a **CONSULTORA**, única e exclusivamente, responsável em arcar com qualquer custo adicional que, porventura se verificar, não lhe cabendo qualquer direito a restituição, reembolso ou ressarcimento.

5.8.3. Fica acordado entre as partes que não haverá qualquer espécie de remuneração mensal a título de fee, ou de reembolso de despesas, além do previsto neste Regulamento e no Contrato de Consultoria, que dependerão de consulta e autorização prévia da Classe quanto aos valores a serem gastos.

5.8.4. A Taxa de Administração da Consultora será paga mensalmente pela Classe à **CONSULTORA**, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao seu vencimento.

5.8.5. Serviços de Estruturação e Desenvolvimento: Pela prestação de Serviços de Estruturação e Desenvolvimento, a **CONSULTORA** fará jus ao recebimento de honorários de estruturação e desenvolvimento correspondente à 10% (dez por cento) sobre o total do investimento (terreno e construção), o projeto ou empreendimento imobiliário desenvolvido no Imóvel Alvo que venha a integrar a carteira da Classe ("Taxa de Estruturação e Desenvolvimento"), a qual deverá ser paga pela Classe conforme termos e prazos pactuados entre a **ADMINISTRADORA** e a **CONSULTORA**.

5.8.6. Componente de Destituição: Caso os Cotistas da Classe, reunidos em Assembleia de Cotistas, decidam substituir a **CONSULTORA** e rescindir este Contrato de Consultoria, sem que essa decisão seja decorrente de falha na prestação de serviço pela **CONSULTORA** e/ou descumprimento pela **CONSULTORA** de suas obrigações e deveres assumidos no Regulamento ou no Contrato de Consultoria, será devida pela Classe, à **CONSULTORA**, uma remuneração adicional em montante equivalente a 18 (dezoito) vezes a última prestação mensal devida à **CONSULTORA** a título de Taxa de Administração da Consultora antes de sua destituição, sendo que a referida remuneração deverá ser paga pela Classe à **CONSULTORA** em até 30 (trinta) dias corridos a contar da efetiva rescisão do Contrato de Consultoria ("Componente de Destituição" e, em conjunto com a Taxa de Administração da Consultora e a Taxa de Estruturação e Desenvolvimento, "Taxa de Consultoria Imobiliária").

5.8.7. No caso de atraso do pagamento de qualquer parcela da Taxa de Consultoria Imobiliária, a Classe arcará com multa moratória equivalente a 2% (dois por cento) do valor em atraso, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGP-M e acrescido de juros de mora equivalente a 1% (um por cento) ao mês, ou fração de mês, tudo calculado pro rata die desde a data do vencimento (inclusive) até a data do efetivo pagamento (exclusive).

VI – DAS CARACTERÍSTICAS, DA EMISSÃO E DA INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS

6.1. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações do patrimônio da Classe de Cotas, conferindo direitos e obrigações aos Cotistas, conforme previstos neste Regulamento.

6.2. A propriedade das Cotas presumir-se-á por extrato de conta de depósito, aberta em nome de cada Cotista junto ao **CUSTODIANTE**, em sistemas de registro e de liquidação financeira de ativos autorizados a funcionar pelo BACEN ou pela CVM, nas suas respectivas áreas de competência.

6.3. As Cotas possuem as seguintes características:

Cálculo do Valor da Cota:	O valor das Cotas é calculado e divulgado mensalmente pela **ADMINISTRADORA**, com base nos critérios estabelecidos pela regulamentação em vigor.
Patrimônio Inicial Mínimo e Emissão de Novas Cotas:	O Patrimônio Inicial Mínimo para funcionamento da Classe é de R$ R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais). No âmbito da Primeira Oferta, serão emitidas, no mínimo 60.000 (sessenta mil) e no máximo 150.000 (cento e cinquenta mil) Cotas da Primeira Oferta, pelo valor de emissão de R$ 1.000,00 (um mil reais) cada, totalizando uma emissão de até é R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

	Na Primeira Oferta será admitida a subscrição parcial de Cotas, com o cancelamento do saldo não colocado. Não atingido o valor mínimo previsto acima, a Primeira Oferta será cancelada e a **ADMINISTRADORA** deverá, imediatamente, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira. A integralização de Cotas da Primeira Oferta deverá ser realizada nos termos deste Anexo, conforme definido por ato que venha a aprovar a Primeira Oferta. Após a Primeira Oferta, a emissão de novas Cotas e a realização de ofertas subsequentes poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, nos termos deste Anexo, conforme aplicável, ou mediante decisão da **GESTORA**, conforme recomendação da Consultora e deliberação formalizada pela **ADMINISTRADORA**, nos termos do artigo 20, §2º e do artigo 48, §2º, inciso VII, da parte geral da Resolução CVM nº 175, desde que limitado ao valor de R$ 100.000.0000,00 (cem milhões de reais) para a emissão de novas Cotas. As novas Cotas assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes. O valor de emissão das novas Cotas será aprovado pela Assembleia de Cotistas que irá deliberar sobre a emissão de novas Cotas, sujeito, ainda, ao disposto neste Anexo.
Direito de Preferência na Subscrição de Novas Cotas:	A Assembleia de Cotistas que aprovar a nova emissão de cotas deliberará se será ou não conferido, aos Cotistas da Classe, o direito de preferência na subscrição das cotas no âmbito da respectiva nova emissão, na proporção do número de cotas que possuírem, não sendo admitidas cotas fracionárias, sendo certo que, a data de corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao exercício do direito de preferência, se aplicável, será definida na documentação que aprovar a nova emissão, sendo que, caso a Classe de Cotas venha a ser listada na B3, deverão ser observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. Fica desde já estabelecido que não haverá direito de preferência nas emissões em que seja permitida a integralização em bens e direitos. Na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência, se houver, a terceiros, Cotistas ou não.

Direito de Preferência em caso de Transferência de Cotas:	Os Cotistas não terão direito de preferência para adquirir as Cotas que eventualmente sejam transferidas.
Negociação:	As Cotas poderão ser negociadas no mercado secundário junto à B3, em mercado de bolsa ou balcão organizado. Apenas poderão ser negociadas no mercado secundário as Cotas devidamente integralizadas pelos Cotistas, em conformidade com os Boletins de Subscrição, sendo vedada a negociação das Cotas subscritas mas não integralizadas. O eventual adquirente de Cotas deverá (a) preencher todos os critérios previstos neste Anexo, bem como os requisitos previstos nas leis e regulamentações aplicáveis, e (b) atestar que está ciente das disposições contidas neste Regulamento por meio da celebração do Termo de Adesão. As Cotas poderão ser depositadas para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário em mercados organizados observada as disposições constantes deste Anexo, as Cotas poderão ser depositadas para distribuição no mercado primário por meio do Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela B3, ou negociação no mercado secundário, por meio do Fundos21 – Módulo de Fundos, disponibilizado e operacionalizado pela B3. As Cotas poderão ainda ser negociadas e transferidas privadamente, desde que admitido e observadas as condições descritas neste Anexo e na legislação aplicável, mediante termo de cessão e transferência assinado pelo cedente e pelo cessionário (com firma reconhecida, certificado digital ou com abono da **ADMINISTRADORA**), sendo que apenas as Cotas já integralizadas poderão ser transferidas. O termo de cessão deverá ser encaminhado pelo cessionário à **ADMINISTRADORA**, que atestará o recebimento do termo de cessão, encaminhando-o ao escriturador das Cotas para que só então seja procedida a alteração da titularidade das cotas nos respectivos registros da Classe, tendo a citada alteração, como data base, a data de emissão do recibo do termo de cessão pela **ADMINISTRADORA**. A transferência de titularidade das Cotas fica condicionada à verificação, pela **ADMINISTRADORA** do atendimento das formalidades estabelecidas neste regulamento, na Resolução CVM 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.

	Os adquirentes das Cotas que ainda não sejam Cotistas deverão igualmente preencher o conceito de Investidor Profissional, assim como deverão aderir aos termos e condições da Classe por meio da assinatura e entrega à **ADMINISTRADORA** dos documentos por este exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos Cotistas.
Resgate:	Não haverá resgate de Cotas, exceto na liquidação da Classe, sendo permitida a amortização das Cotas nos termos previstos neste Anexo.

6.4. As Novas Cotas assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

6.5. As Cotas e as novas Cotas serão objeto de ofertas subsequentes nos termos deste Anexo, podendo ser objeto de oferta pública ou privada.

6.5.1. As Cotas deverão ser subscritas pelos Cotistas e/ou investidores até a data de encerramento da respectiva oferta subsequente, conforme prazo estabelecido pela respectiva Assembleia de Cotistas que deliberar cada emissão de Cotas ou pelo ato da **GESTORA** que aprovar a emissão.

6.5.2. No ato da subscrição de Cotas, o subscritor: (i) receberá um exemplar atualizado deste Regulamento e, por meio da assinatura do Termo de Adesão, deverá atestar que está ciente das disposições contidas neste Regulamento; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos deste Regulamento, do e boletim de subscrição e, se aplicável, do respectivo Compromisso de Investimento, que especificarão as respectivas condições de subscrição e integralização das Cotas.

6.5.3. O ato de aprovação da emissão de Cotas pode autorizar a subscrição parcial de Cotas das emissões, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da regulamentação específica que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição primária ou secundária de valores mobiliários. Nesta hipótese, o ato que aprovar a emissão deve estipular um valor mínimo a ser subscrito que, uma vez não atingido, implica o cancelamento da oferta, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da política de investimentos. Caso o valor mínimo não seja alcançado, a **ADMINISTRADORA** deve, imediatamente, fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das Cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira.

6.6. Se a Classe aplicar recursos em empreendimento imobiliário, os respectivos incorporadores, construtores ou sócios não poderão, isoladamente ou em conjunto com pessoas a eles ligada, subscrever ou adquirir mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da Classe.

6.6.1. A **ADMINISTRADORA** não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, alterações no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** e seus Cotistas, inclusive em decorrência da quantidade de Cotas detidas por incorporador, construtor e sócios de empreendimento que componha o patrimônio da Classe de cotas e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável.

6.7. As Cotas deverão ser integralizadas (i) em moeda corrente nacional, por meio de transferência eletrônica disponível – TED diretamente em nome da Classe ou através do Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela B3, caso sejam depositadas em mercado por ela administrado; ou (ii) em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis, sendo dispensada, neste caso, a elaboração de laudo de avaliação, em razão do público-alvo da Classe, sem prejuízo da aprovação da Assembleia de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito, nos termos do art. 45 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; ou (iii) em Ativos de Liquidez, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos e desde que observadas as demais condições estabelecidas neste Regulamento, na legislação aplicável. A **ADMINISTRADORA** se reserva no direito de apurar eventuais tributos devidos e exigir, como condição para a efetivação da operação e a seu exclusivo critério..

6.7.1. A integralização em bens e direitos, se admitida, deve ocorrer no prazo estabelecido no documento de aceitação da oferta, aplicando-se, no que couber, os arts. 8º a 10, 89 e 98, § 2º, da Lei nº 6.404, de 1976.

6.8. No caso de celebração de Compromisso de Investimento para integralização mediante Chamada de Capital, conforme previsto na respectiva emissão, na medida em que a **GESTORA** (i) identifique oportunidades de investimento nos Ativos Alvo, ou (ii) identifique necessidades de recebimento pela Classe de aportes adicionais de recursos para pagamento de despesas e encargos do **FUNDO** e/ou da Classe, a **ADMINISTRADORA** realizará Chamadas de Capital para aporte de recursos mediante a integralização de Cotas nos termos deste Anexo e dos respectivos Compromissos de Investimento. Mediante notificação para Chamada de Capital, os Cotistas deverão pagar o montante solicitado na notificação de Chamada Capital em até 15 (quinze) Dias Úteis, contados do recebimento da referida notificação. Este procedimento deverá ser repetido até que 100% (cem por cento) das Cotas emitidas e subscritas da Classe sejam totalmente integralizadas.

6.8.1. Os Cotistas, ao subscreverem Cotas e assinarem os Compromissos de Investimento, comprometer-se-ão a cumprir com o disposto neste Anexo e com os respectivos Compromissos de Investimento, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos causados ao **FUNDO** e/ou à Classe na hipótese de não cumprimento de suas obrigações. Em caso de inadimplemento do Cotista ao Compromisso de Investimento referente a Chamadas de Capital para integralização de Cotas, a **ADMINISTRADORA** deverá comunicar o Cotista sobre a sua mora de forma que o Cotista, em até 5 (cinco) Dias Úteis, regularize sua Chamada de Capital. Caso o Cotista não regularize a Chamada de Capital no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação referida, a **ADMINISTRADORA** tomará quaisquer das seguintes providências contra o Cotista Inadimplente:

(i) poderá iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos (a) de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, (b) da variação anual do IPCA/IBGE, calculada pro rata temporis a partir da data de inadimplemento até a data de quitação, e (c) dos custos de tal cobrança, inclusive honorários advocatícios;

(ii) poderá suspender os direitos políticos e econômicos do Cotista Inadimplente, até o completo adimplemento de suas obrigações. Tais direitos políticos e patrimoniais, conforme descrito neste Anexo estarão suspensos até o que ocorrer primeiro dentre: (a) a data em que for quitada a obrigação do Cotista Inadimplente; e (b) a data de liquidação da Classe. Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Anexo; e

(iii) deduzir de quaisquer distribuições pela Classe devidos a esse Cotista Inadimplente, desde a data em que esse saldo deveria ter sido pago até a data em que ocorrer o pagamento integral desse saldo (sem considerar qualquer período de cura aplicável). Eventuais saldos existentes, após a dedução de que trata este inciso (iii), serão entregues ao Cotista Inadimplente.

VII – DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS, AMORTIZAÇÃO E RESGATE

7.1. Sem prejuízo do disposto no item 8.2 abaixo, a Assembleia de Cotistas ordinária, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

7.2. A **ADMINISTRADORA** distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes ("Distribuição de Rendimentos").

7.3. Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, a **ADMINISTRADORA** informará a data base de tal apuração para fins de determinação dos Cotistas que farão jus ao recebimento, a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota.

7.4. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 7.2 os titulares de Cotas da Classe no fechamento do último dia do mês anterior ao da apuração do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

7.5. Entende-se por lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações nos Outros Ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização do Ativos Imobiliários e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.

7.6. Para arcar com as despesas extraordinárias dos ativos alvo integrantes do patrimônio da Classe, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pela **ADMINISTRADORA**, após recomendação da **CONSULTORA**, a qualquer momento, mediante comunicação prévia aos Cotistas da Classe, por meio da

retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas no semestre, até o valor máximo equivalente a 2% (dois por cento) do patrimônio líquido da Classe. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis e dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei no 8.245/91, especialmente:

I. obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóvel Alvo;
II. pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
III. obras destinadas a repor as condições de habitabilidade dos Imóveis Alvo;
IV. instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
V. despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
VI. constituição de fundo de reserva.

7.6.1. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Outros Ativos, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

7.7. A Classe manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

7.8. A Classe poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, a critério exclusivo da **GESTORA**.

7.9. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio da Classe implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

7.10. Caso a Classe efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas da Classe à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

7.11. A amortização ou distribuição abrangerá todas as Cotas, mediante rateio das quantias a serem distribuídas pelo número de Cotas emitidas e integralizadas, em igualdade de condições.

7.12. O pagamento de quaisquer valores devidos aos Cotistas com relação às Cotas será feito (i) no âmbito da B3, observado os prazos e procedimentos operacionais da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3; ou (ii) em conta corrente de titularidade do Cotista, caso as Cotas não se encontrem depositadas na central depositária da B3.

7.12.1. Os pagamentos dos eventos de distribuição de rendimentos realizados no âmbito do sistema de custódia eletrônica da B3, serão realizados conforme os prazos e procedimentos

operacionais da B3, e abrangerão todas as Cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

7.13. Admite-se o resgate e a amortização de Cotas em Ativos:

(i) mediante deliberação da Assembleia de Cotistas; e

(ii) em qualquer outra hipótese expressamente prevista na Resolução CVM 175.

7.14. Não haverá resgate de Cotas, a não ser pelo término do Prazo de Duração ou de liquidação antecipada da Classe, observados os procedimentos definidos neste Regulamento.

7.15. Não serão efetuados amortizações, resgates e aplicações em feriados nacionais ou feriado na cidade sede da **ADMINISTRADORA**, devendo tais amortizações, resgates e aplicações serem efetivados no primeiro Dia Útil subsequente.

VIII - DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS DA CLASSE E DA FORMA DE COMUNICAÇÃO DA ADMINISTRADORA

Assembleia Especial de Cotistas

8.1. Sem prejuízo das matérias previstas na Resolução CVM 175, será de competência privativa da Assembleia Especial de Cotistas da presente Classe:

I. deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe;

II. deliberar sobre a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;

III. alteração deste Anexo, ressalvado o disposto no item 8.4 abaixo;

IV. o plano de resolução de Patrimônio Líquido negativo, nos termos do art. 122 da Parte Geral da Resolução CVM 175;

V. o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;

VI. a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;

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

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

IX. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do §1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;

X. alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e, se aplicável, à Taxa de Gestão;

XI. aprovar a emissão de novas Cotas pela Classe, exceto se disposto de forma contrária neste Anexo;

XII. alteração da Taxa de Consultoria Imobiliária;

XIII. deliberar sobre a destituição ou substituição da **CONSULTORA** e escolha de seu substituto.

8.2. A Assembleia Especial de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

8.3. As deliberações da Assembleia Especial de Cotistas serão tomadas pela maioria dos votos dos presentes, com exceção das matérias previstas nos incisos II, III, VII, IX e X do item 8.1. acima que dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

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

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

8.3.1. No que diz respeito à matéria prevista nos incisos XII e XIII do item 9.1. acima, os votos por Cotista estarão limitados a, no máximo, 10% (dez por cento) do total das cotas emitidas pela Classe.

8.4. Este Anexo pode ser alterado, independentemente da Assembleia Especial de Cotistas, nos casos previstos na Resolução CVM 175.

8.5. Sem prejuízo do aqui disposto, deverão ser observadas as demais regras previstas no Capítulo VI da Parte Geral do Regulamento do **FUNDO**.

Forma de Comunicação da Administradora

8.6. Todas as informações ou documentos para os quais o Regulamento e este Anexo exijam "encaminhamento", "comunicação", "acesso", "envio", "divulgação" ou "disponibilização" estão acessíveis e disponíveis (i) para consulta no website da **ADMINISTRADORA** ou (ii) serão enviadas diretamente por correio eletrônico para os Cotistas.

IX – REPRESENTANTE DOS COTISTAS

9.1. A Assembleia de Cotistas pode eleger até 03 (três) Representantes de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

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

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

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

9.2.1. Os Representantes de Cotistas serão eleitos com prazo de mandato unificado a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe de Cotas, permitida a reeleição.

9.2.2. A função de Representante de Cotistas é indelegável.

9.3. Somente pode exercer a função de Representante de Cotistas pessoa natural ou jurídica que atenda aos requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

9.3.1. Cabe ao Representante de Cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

9.3.2. A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos Representantes de Cotistas em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

9.3.3. Os Representantes de Cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

9.3.4. Os pareceres e opiniões dos Representantes de Cotistas devem ser encaminhados à **ADMINISTRADORA** no prazo de até 15 (quinze) dias, a contar do recebimento das demonstrações contábeis de que trata a alínea "d" do inciso VI do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos deste Regulamento e da Resolução CVM 175.

9.4. Os Representantes de Cotistas devem comparecer às Assembleias de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

9.4.1. 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.

9.5. Os Representantes de Cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe de Cotas e aos Cotistas.

9.5.1. Os Representantes de Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe de Cotas.

X – DOS FATORES DE RISCO

10.1. Não obstante os cuidados a serem empregados pela **GESTORA** na implantação da política de investimentos descrita neste Anexo, tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pela Classe, os Cotistas devem estar cientes dos riscos abaixo descritos, responsabilizando-se pelo seu investimento na Classe:

10.1.1. O investidor, antes de adquirir Cotas, deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se pelo seu investimento na Classe:

- **Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:**

(i) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização; O **FUNDO** desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal: O **FUNDO** está sujeito, ainda que indiretamente, às variações e condições relativas aos mercados de títulos e valores mobiliários, afetadas principalmente pelo cenário político – econômico nacional e internacional. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, tais como variáveis exteriores, como não taxativamente, variações nas taxas de juros, controle cambial e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, taxa de inflação, liquidez do mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal e habitacional, instabilidade social e política, crescimento do produto interno bruto (PIB) e renda per capita, desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional, e, consequentemente, os resultados do **FUNDO** e a rentabilidade dos Cotistas. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do **FUNDO** e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do **FUNDO**. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do **FUNDO**. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o **FUNDO** utilizasse

deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos a setor imobiliário. Não será devido pelo **FUNDO** ou por qualquer outra pessoa, incluindo sua **ADMINISTRADORA**, **CONSULTORA** e **CUSTODIANTE**, na ocorrência de qualquer dano ou prejuízo sofrido pelos Cotistas, resultante dos eventos descritos acima, não taxativamente, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza.

(ii) Riscos de mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, variações no valor e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO,** as quais podem aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do **FUNDO**, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do **FUNDO**, pelo fato de o **FUNDO** poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas, sendo que em caso de queda do valor dos ativos que componham a carteira do **FUNDO**, o patrimônio líquido do **FUNDO** pode ser afetado negativamente, desse modo, a **ADMINISTRADORA** pode ser obrigado a alienar os ativos ou liquidar os ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

- **Riscos do FUNDO:**

(iii) Risco operacional: A rentabilidade do investimento do **FUNDO** em Ativos Imobiliários e Outros Ativos, bem como seus resultados operacionais dependem do percentual de ocupação e exploração onerosa das áreas disponíveis dos Imóveis Alvo e resultados dos Outros Ativos, de modo que o **FUNDO** está sujeito à ocorrência de eventuais de condições adversas regionais ou nacionais que podem reduzir os níveis de ocupação e restringir a capacidade do **FUNDO** em explorar onerosamente, seja por meio de locação, arrendamento, usufruto, aquisição, alienação e outras formas de exploração, por quaisquer dos meios permitidos, dos referidos Imóveis Alvo, de maneira eficaz áreas disponíveis e de negociar valores e outras condições de exploração onerosa aceitáveis, o que pode reduzir a receita advinda de explorações onerosas e afetar os resultados operacionais dos Imóveis Alvo, e por consequência o resultado do **FUNDO,** afetando negativamente a rentabilidade das Cotas do **FUNDO**. Ainda, o não cumprimento das obrigações para com o **FUNDO** por parte da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA,** da **CONSULTORA** e/ou dos demais prestadores de serviços do **FUNDO,** poderá, eventualmente, implicar em falhas nos procedimentos de administração do **FUNDO**, gestão de carteira, dentre outros, e, caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Seguem abaixo os principais fatores, não exaustivos, que podem afetar adversamente o desempenho operacional do **FUNDO**:

(a) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos ocupantes dos Imóveis Alvo;

(b) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação;

(c) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional;

(d) depreciação substancial de alguns dos Imóveis Alvo investidos pelo **FUNDO**;

(e) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade das regiões onde os Imóveis Alvo se localizam;

(f) alterações nas regras da legislação urbana vigente;

(g) concorrência com o lançamento de novos empreendimentos, bem como com outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os Imóveis Alvo estão localizados; e

(h) alterações das capacidades financeiras, operacionais e reputacionais dos emissores e/ou devedores dos direitos creditórios lastros dos Outros Ativos.

(iv) Riscos atrelados aos Outros Ativos: A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do **FUNDO.** Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

(v) Riscos de crédito: Os Outros Ativos integrantes da carteira do **FUNDO** podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Outros Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores e/ou devedores dos direitos creditórios lastros dos Outros Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez, tendo em vista o risco de os emissores e/ou devedores dos direitos creditórios lastros dos Outros Ativos não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o **FUNDO.** Nestas condições, a **GESTORA** poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o **FUNDO** poderá enfrentar problemas de liquidez, e o **FUNDO** poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as

operações de compra e venda de ativos em nome do **FUNDO**. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros do **FUNDO** poderá impactar negativamente o patrimônio do **FUNDO**, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do **FUNDO**, o **FUNDO** poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem

Outros Ativos da carteira do **FUNDO**, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

(vi) Risco de Liquidez: Os **FUNDOS** de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os **FUNDOS** de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados em decorrência da Lei 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472/08, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Ainda, tendo em vista o investimento preponderante do **FUNDO** consistente na aquisição de Ativos Imobiliários, cuja natureza é eminentemente de ativos ilíquidos, o **FUNDO** poderá não conseguir alienar tais ativos quando desejado ou necessário, podendo gerar efeitos adversos na capacidade do **FUNDO** de pagar amortizações, rendimentos ou resgate de Cotas, na hipótese de liquidação do **FUNDO**. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários cujo objetivo é valorização das Cotas mediante locação também estão sujeitos a períodos de dificuldade causados pela baixa ou inexistência de demanda e negociabilidade no mercado imobiliário. Em tais condições, o **FUNDO** poderá encontrar dificuldades para negociar os Ativos Imobiliários objeto de exploração comercial, nos termos e condições desejados pelo **FUNDO**. Desta maneira, o **FUNDO** poderá permanecer sem o rendimento de tais Ativos Imobiliários por algum período e/ou se ver obrigado a negociar o valor dos aluguéis por preços menores, o que poderá impactar a rentabilidade das Cotas do **FUNDO**. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do **FUNDO** deverá estar consciente de que o investimento no **FUNDO** consiste em investimento de longo prazo. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30/21, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

(vii) Risco relativo à propriedade das cotas e dos Imóveis Alvo: A carteira do **FUNDO** poderá ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, contudo a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do **FUNDO**.

(viii) Riscos de competitividade do setor imobiliário: O setor imobiliário no Brasil é competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores objeto de concorrência no ramo imobiliário incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de empresas de investimentos em imóveis comerciais e companhias de serviços imobiliários concorrerão com o **FUNDO** (a) na aquisição dos Ativos Imobiliários, e (b) na busca de compradores e locadores em potencial. Na medida em que um ou mais dos concorrentes do **FUNDO** adotem medidas que aumentem a oferta de imóveis comerciais para locação ou venda de maneira significativa, as atividades do **FUNDO** poderão vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se o **FUNDO** não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os seus concorrentes, sua situação financeira e resultados operacionais poderão vir a ser prejudicados de maneira relevante, afetando adversamente a capacidade e os resultados do **FUNDO** e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

(ix) Risco de concentração da carteira do **FUNDO**: O **FUNDO** não tem o objetivo de aplicar seus recursos em Ativos Imobiliários específicos ou Outros Ativos específicos, não existindo, dessa forma, requisitos ou critérios específicos ou determinados de diversificação, sendo certo que não haverá (i) limite de investimento por imóvel pelo **FUNDO**, podendo, portanto, haver apenas um único Ativo Imobiliário no patrimônio do **FUNDO**, ou (ii) qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia que se referem aos Ativos Imobiliários. Sendo assim, caso a **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** decida investir em um único imóvel ou em poucos imóveis, haverá uma concentração do risco da carteira em poucos locatários, gerando uma concentração da carteira do **FUNDO**. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao **FUNDO** e aos Cotistas do **FUNDO**, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do **FUNDO** dependerão dos resultados atingidos pelo(s) Ativo(s) Imobiliário(s) que compõe a carteira do **FUNDO**, que pode estar concentrada em um ou poucos ativos. Adicionalmente, caso o **FUNDO** invista em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre **FUNDOS** de investimento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no **FUNDO** terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o **FUNDO** sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo Imobiliário em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

(x) Risco relativo à concentração e pulverização: Nos termos do Regulamento do **FUNDO**, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do **FUNDO**, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, podendo este ter voto decisivo nas Assembleias Gerais do **FUNDO** (incluindo, mas não se limitando, a assuntos que envolvam a política de investimento e a estratégia do **FUNDO**), fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que

deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do **FUNDO** e/ou dos Cotistas minoritários. Ademais, a concentração expressiva de Cotas por um único titular pode afetar adversamente a liquidez das Cotas. É possível consultar a concentração de Cotas do **FUNDO** no item 13 de seu informe anual (anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08).

(xi) Risco de diluição da participação do Cotista: O **FUNDO** poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas. Nos termos do Regulamento, a Assembleia Geral que aprovar a nova emissão de Cotas deliberará se será ou não conferido, aos Cotistas do **FUNDO**, o direito de preferência na subscrição das Cotas no âmbito da respectiva nova emissão. Neste contexto, no caso de novas emissões de Cotas, caso a Assembleia Geral delibere pela não conferência do direito de preferência na subscrição de novas Cotas ou, caso tal direito seja conferido e os Cotistas não venham a exercer seu direito de preferência para a subscrição de novas Cotas, estes estarão sujeitos ao risco de terem diluída a sua participação no **FUNDO**.

(xii) Riscos de governança: Algumas matérias estão sujeitas à deliberação da Assembleia Geral por quórum qualificado de aprovação, de forma que pode ser possível o não comparecimento de Cotistas suficientes para a tomada de decisão em Assembleia Geral de Cotistas, podendo impactar adversamente nas atividades e rentabilidade do **FUNDO** na aprovação de determinadas matérias em razão da ausência de quórum.

(xiii) Risco de rentabilidade do **FUNDO** e do não pagamento de rendimentos aos investidores: O investimento em cotas de **FUNDOS** de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da administração dos empreendimentos objeto do **FUNDO**. Deste modo, é possível que o **FUNDO** não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

(xiv) Risco de necessidade de aportes adicionais no **FUNDO** pelos Cotistas em caso de perdas e prejuízos na carteira do **FUNDO**: O investimento em cotas de um **FUNDO** de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos imóveis integrantes da carteira, sem que haja qualquer garantia de rentabilidade. As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantias da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, da **CONSULTORA IMOBILIARIA**, da instituição intermediária líder da respectiva oferta de Cotas, do Custodiante e de qualquer mecanismo de seguro ou do **FUNDO** Garantidor de Créditos –

FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no **FUNDO** é um investimento de longo prazo, este poderá estar sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do **FUNDO**, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no **FUNDO** caso a Assembleia Geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, exceto por obrigações legais ou contratuais relativas aos Imóveis Alvo ou por obrigações legais ou contratuais assumidas pela **ADMINISTRADORA**, pelo eventual distribuidor das Cotas, pelo Custodiante e pelas demais instituições participantes da respectiva oferta de Cotas, se aplicável. As eventuais perdas patrimoniais do **FUNDO** não estão limitadas ao valor do capital integralizado, de forma que os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no **FUNDO**. A Lei 13.874/19 alterou o Código Civil e estabeleceu que o regulamento do **FUNDO** de investimento poderá estabelecer a limitação de responsabilidade de cada Cotista ao valor de suas cotas, observada regulamentação superveniente da CVM. No entanto, até a data deste Regulamento, a CVM não regulamentou esse assunto, de forma que (i) não é possível garantir que a limitação de responsabilidade dos Cotistas ao valor de suas Cotas será aplicável para este **FUNDO**, ou que o texto atual do Regulamento estará em consonância com o da regulamentação superveniente da CVM, e (ii) a CVM poderá estabelecer, para tal fim, condições específicas adicionais, que poderão ou não ser atendidas pelo **FUNDO.** A CVM e o Poder Judiciário ainda não se manifestaram sobre a interpretação da responsabilidade limitada dos Cotistas na pendência da referida regulamentação, e não há jurisprudência administrativa ou judicial a respeito da extensão da limitação da responsabilidade dos Cotistas, tampouco do procedimento de insolvência aplicável a **FUNDOS** de investimentos. O Código Civil também passou a estabelecer que os **FUNDOS** de investimento cujo regulamento estabeleça a responsabilidade limitada de seus Cotistas ao valor de suas cotas estarão sujeitos ao regime da insolvência previsto no Código Civil. Nessa hipótese, em caso de insuficiência do patrimônio líquido do **FUNDO,** sua insolvência poderá ser requerida (a) por qualquer dos credores; (b) por decisão da Assembleia Geral; e (c) conforme determinado pela CVM.

(xv) Risco de pré-pagamento de ativos financeiros: A ocorrência de qualquer evento de resgate antecipado, amortização antecipada ou vencimento antecipado dos créditos referentes aos ativos financeiros do **FUNDO**, conforme o caso, pode afetar o patrimônio do **FUNDO**, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devido pelo **FUNDO**, pela **ADMINISTRADORA**, pela **GESTORA**, pelo Custodiante ou pela **CONSULTORA IMOBILIARIA**, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

(xvi) Risco de aperfeiçoamento e execução de garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários do **FUNDO:** O investimento em Ativos Imobiliários pelo **FUNDO** não está condicionado à existência de quaisquer garantias e, mesmo quando existam garantias estabelecidas nos contratos de aquisição ou exploração comercial dos Ativos Imobiliários, estas estão sujeitas ao risco de não serem aperfeiçoadas corretamente, não possuindo registro nos respectivos cartórios competentes, prejudicando a garantia. Ademais, em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários do **FUNDO**, este poderá ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado e outros terceiros necessários à referida execução. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas

aos Ativos Imobiliários do **FUNDO** não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no **FUNDO** poderão ser afetados negativamente.

(xvii) Risco envolvendo os prestadores de serviço do **FUNDO:** O **FUNDO** contratará prestadores de serviços indispensáveis à implementação de benfeitorias nos Imóveis Alvo. Não há como garantir que tais prestadores de serviços cumprirão suas obrigações contratuais e legais perante o **FUNDO** ou mesmo que terão capacidade financeira para dar continuidade à prestação dos respectivos serviços, hipóteses em que a implementação de benfeitorias nos Imóveis Alvo dentro do cronograma originalmente estabelecido poderá ser significativamente impactada, o que pode impactar adversamente os planos de investimento e resultados do **FUNDO** e, consequentemente, a rentabilidade das Cotas.

(xviii) Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas das emissões do **FUNDO**: Caso não sejam subscritas Cotas suficientes ao atingimento de eventual montante mínimo de Cotas a serem subscritas em cada emissão e distribuição de Cotas, a **ADMINISTRADORA** fará (i) a devolução, mediante rateio entre os subscritores, dos recursos financeiros eventualmente recebidos a título de integralização das Cotas, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** nos investimentos temporários realizados na forma do parágrafo segundo do art. 9º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, e (ii) a restituição dos bens e direitos aos respectivos subscritores.

(xix) Risco de impacto negativo no fluxo projetado e na taxa de retorno do **FUNDO** em caso de distribuição parcial: Se aplicável, o volume de colocação das Cotas em caso de distribuição parcial no âmbito de uma oferta de distribuição de Cotas pode fazer com que o **FUNDO** tenha um patrimônio líquido inferior àquele estimado após a conclusão da respectiva oferta, o que pode impactar negativamente o fluxo projetado e a taxa de retorno estimada do **FUNDO.**

(xx) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos **FUNDOS** de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que (a) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (b) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei nº 9.779/99, os rendimentos distribuídos aos Cotistas e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por

FUNDOS de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

1. cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;

2. (a) o Cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo **FUNDO** ou (b) cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**; e

3. o **FUNDO** conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o **FUNDO** terá no mínimo 50 (cinquenta) Cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do **FUNDO** às regras de isenções vigentes, sujeitando o **FUNDO** ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Ainda, os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo **FUNDO** estarão sujeitas à incidência do imposto de renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do **FUNDO**, com exceção de alguns ativos.

Embora as regras tributárias dos **FUNDOS** estejam vigentes desde a edição das mencionadas leis, existe o risco de tais regras serem modificadas, inclusive em decorrência de projetos de reforma tributária atualmente em curso no Congresso Nacional. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o **FUNDO** ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(xxi) Risco de alteração do Regulamento por determinação legal: O Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM, de entidade **ADMINISTRADORA** de mercados organizados onde as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, independentemente de realização de Assembleia Geral. Referidas alterações poderão afetar o funcionamento e a estratégia do **FUNDO** e implicar perdas patrimoniais aos Cotistas.

(xxii) Risco regulatório: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste **FUNDO** considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, atípicas ou conflitantes, tais quais eventuais alterações nas normas ou leis aplicáveis ao **FUNDO,** aos seus Cotistas ou aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**, incluindo, sem limitação, àquelas emanadas pela CVM e/ou ANBIMA, podem causar efeitos adversos relevantes no preço dos Ativos Imobiliários e/ou na rentabilidade das Cotas do **FUNDO** e poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido. Além disso, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, eventuais demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários podem não ser solucionadas em tempo razoável. Neste sentido, não há garantia de que o **FUNDO** obterá resultados favoráveis em tais demandas judiciais, sendo que os fatores aqui mencionados poderão afetar os resultados do **FUNDO** e a rentabilidade dos Cotistas de forma adversa.

Adicionalmente, o mercado imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por autoridades federais, estaduais e municipais, afetas às atividades de aquisição dos Imóveis Alvo objeto da carteira do **FUNDO.** Dessa forma, determinadas aquisições por parte do **FUNDO** podem estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, alvarás, aprovações ou autorizações de órgãos governamentais, regras de zoneamento, dentre outras. Tais requisitos existentes ou que venham a ser implementados após a data da respectiva oferta de Cotas do **FUNDO** poderão implicar aumento de custos e limitar a estratégia de investimento do **FUNDO**, afetando diretamente suas atividades e, por conseguinte, a rentabilidade das Cotas. Adicionalmente, as leis de zoneamento urbano podem eventualmente ser alteradas de modo a criar óbices para a aquisição de um imóvel, acarretando atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial, em caso de alterações do imóvel objeto de aquisição, o que também poderá culminar em efeito adverso relevante aos resultados do **FUNDO** e à rentabilidade das Cotas.

(xxiii) Risco de decisões judiciais desfavoráveis: O **FUNDO** poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o **FUNDO** venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o **FUNDO** venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes.

(xxiv) Riscos de despesas extraordinárias: O **FUNDO**, na qualidade de proprietário de imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. Além disso, o **FUNDO** estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis

inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do **FUNDO**.

(xxv) Risco de pagamento, pelo **FUNDO,** do Componente de Destituição da Taxa de consultoria imobiliaria por destituição da **CONSULTORA** sem que haja falha na prestação dos seus serviços: Caso os Cotistas do **FUNDO**, reunidos em Assembleia Geral, decidam substituir a **CONSULTORA**, sem que essa decisão seja decorrente de falha na prestação de serviço pela **CONSULTORA** e/ou descumprimento pela **CONSULTORA** de suas obrigações e deveres assumidos no Regulamento ou no Contrato de Consultoria Imobiliária, observadas as disposições e procedimentos previstos no Contrato de Consultoria Imobiliária, será devida pela **ADMINISTRADORA**, à **CONSULTORA**, o Componente de Destituição, que corresponde a uma remuneração adicional em montante equivalente a 18 (dezoito) vezes a última prestação mensal devida à **CONSULTORA** a título de Taxa de Administração do Consultor antes de sua destituição, sendo que a referida remuneração deverá ser paga pelo **FUNDO** à **CONSULTORA** em até 30 (trinta) dias corridos a contar da efetiva rescisão do Contrato de Consultoria Imobiliária. A obrigação de pagamento do Componente de Destituição recai sobre o **FUNDO**, nos termos deste Anexo, incorporando-se o referido valor à Taxa de Consultoria Imobiliária. Por estar incorporado à Taxa de Consultoria Imobiliária, o valor devido à **ADMINISTRADORA** equivalente ao Componente de Destituição constitui encargo do **FUNDO**, nos termos deste Anexo, sendo que, por consequência, o eventual pagamento do referido Componente de Destituição poderá ensejar a diminuição das disponibilidades do **FUNDO**, podendo implicar a liquidação de ativos de sua carteira para fazer frente ao valor devido, bem como a redução na rentabilidade das Cotas do **FUNDO.**

(xxvi) Risco de ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior: Os rendimentos do **FUNDO** decorrentes da exploração dos ativos integrantes de sua carteira estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos em virtude de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos ativos, exemplificativamente, terremotos, vendavais, enchentes, deslizamentos de terra e epidemias. Adicionalmente, em quaisquer de tais situações, as autoridades governamentais poderão adotar medidas de controle de danos à população ou à economia que podem ter efeito adverso significativo e/ou à operação do **FUNDO**, tais como a vedação à cobrança de multa ou juros sobre aluguéis em atraso, a proibição de novas ordens de despejo enquanto durar o evento em questão, dentre outros. Portanto, os resultados do **FUNDO** estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao **FUNDO** e aos Cotistas.

(xxvii) Risco de Descontinuidade: A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do **FUNDO.** Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no **FUNDO** ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo **FUNDO**. O **FUNDO** ou a **ADMINISTRADORA** não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do **FUNDO.**

- Risco dos Ativos Imobiliários:

(xxviii) Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o **FUNDO:** A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o **FUNDO** será prejudicado.

(xxix) Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o **FUNDO** e/ou as sociedades investidas estão sujeitas a contingências relacionados a tais Imóveis Alvo, tais quais processos administrativos ou judiciais, incluindo eventuais questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os Imóveis Alvo adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos Imóveis Alvo em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de auditoria (due diligence) realizado pela **CONSULTORA IMOBILIARIA** nos Imóveis Alvo adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o **FUNDO** possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precaver o **FUNDO**, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo Imóvel Alvo. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do Imóveis Alvo que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao **FUNDO,** na qualidade de proprietário dos Imóveis Alvo; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo **FUNDO;** ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição dos Imóveis Alvo pelo **FUNDO,** incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo **FUNDO** e, consequentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas. O processo de diligência jurídica e técnica relativo à aquisição dos Imóveis Alvo integrantes da carteira do **FUNDO** foi ou será conduzido diretamente pelo Consultor Especializado,
e seu time de interno de especialistas, técnicos e advogados. Desta forma, não é possível garantir que eventuais contingências não venham a ser apuradas, o que pode afetar a propriedade do **FUNDO** em relação a tais Imóveis Alvo, ou ainda, afetar negativamente a liquidez de tais Imóveis Alvo e, consequentemente, o Patrimônio Líquido e a respectiva rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do **FUNDO** e dos Cotistas.

(xxx) Risco de despesas extraordinárias: O **FUNDO,** como proprietário de imóveis, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão de dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do **FUNDO.**

(xxxi) Riscos relativos à ocupação dos Imóveis Alvo e risco de vacância: O **FUNDO** poderá não obter êxito na manutenção dos contratos com seus locatários e/ou na prospecção de novos locatários e/ou arrendatários para os Imóveis Alvo de sua carteira, reduzindo, assim, a rentabilidade das Cotas, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos Imóveis Alvo. Ainda na hipótese de vacância, o **FUNDO** despenderá recursos para a manutenção dos Imóveis Alvo, além de permanecer obrigado com o pagamento de taxas de condomínio e tributos,

dentre outras despesas relacionadas aos referidos Imóveis Alvo (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis), o que poderá comprometer a rentabilidade das Cotas do **FUNDO.**

(xxxii) Risco de sujeição à decisão da assembleia de condôminos: O **FUNDO** poderá adquirir apenas parte de unidades autônomas disponíveis em determinados empreendimentos imobiliários. Neste caso, poderão ser aprovadas deliberações em assembleia de condôminos que limitem ou inviabilizem a atuação do **FUNDO** em relação ao referido empreendimento, como, por exemplo, a decisão de contratação de pessoa não selecionada pela **CONSULTORA** para a realizar a administração do condomínio, o que pode afetar negativamente a capacidade da **ADMINISTRADORA** e/ou da **CONSULTORA** em executar a política de investimento do **FUNDO.**

(xxxiii) Riscos ambientais: Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Imóveis Alvo que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo **FUNDO,** como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes, afetando a rentabilidade do **FUNDO**. Em adição, eventuais contingências ambientais podem culminar em responsabilidade pecuniária ao **FUNDO**, implicando, em alguns casos, a rescisão dos contratos de locação, de tal modo que a rentabilidade das Cotas do **FUNDO** poderá ser afetada de forma adversa.

(xxxiv) Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos imóveis pelo Poder Público: No sistema legal brasileiro, os imóveis, direta ou indiretamente, integrantes da carteira do **FUNDO,** poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) Imóvel(is) Alvo seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do **FUNDO**, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) Imóvel(is) Alvo também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) Imóvel(is)a Alvo, tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade ou do livre uso de tais imóveis pelo **FUNDO,** hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do **FUNDO,** a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xxxv) Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis Alvo que comporão o patrimônio do **FUNDO**, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a **ADMINISTRADORA** poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do **FUNDO**. O **FUNDO**

poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do **FUNDO** e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

(xxxvi) Risco de potenciais conflitos de interesse: Desde que aprovado em Assembleia de Cotistas, nos termos da Resolução CVM 175, o **FUNDO** poderá adquirir Imóveis Alvo e outros Ativos Imobiliários de propriedade de pessoas ligadas à **CONSULTORA**, fato este que poderá gerar conflito de interesses, uma vez que o **CONSULTORA** é responsável por recomendar os investimentos, reinvestimentos ou desinvestimentos em Ativos Imobiliários à **ADMINISTRADORA**, sendo que esta situação poderá prejudicar o regular e imparcial exercício da consultoria especializada, o que poderá impactar nos resultados do **FUNDO** e, consequentemente, nos rendimentos dos Cotistas.

(xxxvii) Riscos de desvalorização dos Imóveis Alvo e condições externas: O valor dos Imóveis Alvo está sujeito a condições sobre as quais à **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Imóveis Alvo que integrarão o patrimônio do **FUNDO** e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do **FUNDO,** o que afetará de forma negativa o seu retorno.

(xxxviii) Riscos regularmente associados às atividades de construção e reforma: Os Imóveis Alvo que estiverem em fase de construção ou reforma estarão sujeitos aos riscos regularmente associados a tais atividades no setor imobiliário, dentre os quais figuram, sem limitação (a) mudanças no cenário macroeconômico capazes de comprometer o sucesso de tais Imóveis Alvo, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política; (b) alteração de projeto; (c) despesas ordinárias e custos operacionais, que podem exceder a estimativa original por fatores diversos, fora do controle do **FUNDO**; (d) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção, ou, ainda, fatos decorrentes de casos fortuitos ou de força maior, gerando atrasos na conclusão das obras; e/ou (e) não obtenção de autorização para reformas por razões condominiais. Em qualquer hipótese, o atraso na finalização ou até inviabilidade do Imóvel poderá afetar adversamente as atividades e os resultados do **FUNDO** e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

(xxxix) Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real: O **FUNDO** poderá adquirir Imóveis Alvo sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra constrição judicial pendente sobre tais Imóveis Alvo, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários dos Imóveis Alvo que seja objeto de eventual processo de execução para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do **FUNDO** e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Imóveis Alvo pelo **FUNDO.**

(xl) Risco do incorporador/construtor: A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes do patrimônio do **FUNDO** podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do **FUNDO**.

(xli) Riscos relacionados à regularidade dos Imóveis Alvo: O **FUNDO** poderá adquirir Imóveis Alvo que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos Imóveis Alvo somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos imóveis poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao **FUNDO** e, consequentemente, aos seus Cotistas.

Enquanto os instrumentos de aquisição dos Imóveis Alvo não tiverem sido registrados em nome do **FUNDO**, nos cartórios de registro de imóveis competentes, existem os riscos de: (i) os Imóveis Alvo serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, o que poderá dificultar, ou até mesmo inviabilizar, a transmissão da propriedade dos Imóveis Alvo para o **FUNDO;** (ii) os Imóveis Alvo serem objeto de compromissos para alienação a terceiros, em violação aos instrumentos celebrados pelo **FUNDO** com o promissário vendedor; e (iii) haver exigibilidade antecipada, pelas autoridades tributárias, de tributos usualmente recolhidos quando da aquisição dos direitos reais mediante registro no Cartório de Registro de Imóveis, conforme artigo 1.227, do Código Civil Brasileiro. Essas situações podem impactar os planos de investimento do **FUNDO** e a rentabilidade dos Cotistas.

Adicionalmente, o **FUNDO** estará exposto ao risco de os Imóveis Alvo serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventuais execuções propostas por seus respectivos credores, seja depois ou, especialmente, antes, de os instrumentos de aquisição dos Imóveis Alvo terem sido registrados em nome do **FUNDO** nos cartórios de registro de Imóveis Alvo competentes. Tal situação poderá dificultar ou até mesmo inviabilizar a transmissão da propriedade dos Imóveis Alvo para o **FUNDO**, caso ainda não tenha sido concluída, ou poderá resultar na perda de patrimônio do **FUNDO**, caso a propriedade do Imóveis Alvo já tenha sido transferida a este, não havendo garantia de que o **FUNDO** poderá recuperar valor equivalente ao da perda sofrida. Essa situação pode impactar os planos de investimento do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** e a rentabilidade dos Cotistas.

(xlii) Riscos relacionados à cessão de recebíveis originados a partir do investimento nos Imóveis Alvo: Considerando que o **FUNDO** poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis Alvo resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao **FUNDO** diminuição de ganhos, ou (ii) caso a **ADMINISTRADORA** decida pela realização de amortização

extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

- Outros Riscos:

(xliii) A disseminação de doenças transmissíveis e à pandemia de Covid-19 e os efeitos adversos na economia global e brasileira, nas locações dos Imóveis Alvos e nos negócios e resultados dos demais Ativos Imobiliários e Outros Ativos: A disseminação de doenças transmissíveis pelo mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e uma pressão recessiva na economia global e brasileira. O surto de doenças transmissíveis, como o da Covid-19, conforme reconhecida pela Lei nº 13.979, de 6 de fevereiro de 2020, em uma escala internacional, pode afetar a confiança do investidor e resultar em uma volatidade no mercado de capitais global, o que pode ter um efeito recessivo na economia global e brasileira e afetar adversamente o interesse de investidores na aquisição ou manutenção de Cotas. Adicionalmente, referidos surtos podem resultar em restrições a viagens, utilização de transportes públicos e dispensas prolongadas das áreas de trabalho, o que pode ter um efeito adverso na economia global e, mais especificamente, na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira resultante desses eventos, ou dos seus desdobramentos, podem afetar adversamente as locações dos Imóveis Alvos, bem como os negócios e resultados dos demais Ativos Imobiliários e Outros Ativos. Adicionalmente, o efeito recessivo na economia global e brasileira, adicionado às possíveis limitações provenientes da pandemia, tal como a possibilidade de home office, prática que consiste na execuções dos trabalhos em casa, sem necessidade de comparecer ao escritório, pode afetar negativamente o interesse dos consumidores em locar ou adquirir imóveis, tendo em vista que as empresas não tem necessidade de grande espaços para circulação de todos os funcionários simultaneamente e, por sua vez, os funcionários não tem necessidade de se manter próximos à sede da empresa. Ainda, a crise tem exercido significativa pressão sobre o mercado imobiliário, sendo possível observar tendência de maior procura de inquilinos pelo poder judiciário para obter a postergação do pagamento de aluguéis ou a diminuição do valor das prestações, o que pode afetar adversamente a rentabilidade esperada dos investimentos que vierem a ser feitos, pelo **FUNDO,** em empreendimentos imobiliários ou em valores mobiliários neles lastreados. No que diz respeito aos demais Ativos Imobiliários e Outros Ativos, o efeito adverso na economia global e brasileira ocasionado pelo surto de doenças transmissíveis, como o do Covid-19, pode afetar diretamente a capacidade financeira e solvência dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos, o que pode, consequentemente, afetar negativamente os resultados do **FUNDO** e/ou provocar perdas patrimoniais. Por fim, com o objetivo de combater os efeitos negativos na economia trazidos pelo surto de doenças transmissíveis, tais como a Covid-19, é possível que o Governo Brasileiro e o próprio mercado implementem medidas de estímulo, tais como a prorrogação no pagamento de parcelas de financiamentos, descontos em locações e demais medidas que podem afetar adversamente os Ativos Imobiliários e Outros Ativos e, portanto, a rentabilidade do **FUNDO**. Não obstante, não é possível prever com convicção os impactos relacionados à Covid-19 nas perspectivas de desempenho do **FUNDO** no presente momento, o que poderá resultar em prejuízos para o **FUNDO** e os Cotistas.

(xliv) Demais riscos: O **FUNDO** também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

10.2. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** do **FUNDO**, conforme aplicável, orientam-se pela transparência, competência e cumprimento do Regulamento e da legislação vigente. A Política de Investimento da Classe, bem como o nível desejável de exposição a risco, definidos no Regulamento e neste Anexo, são determinados pelos diretores da **ADMINISTRADORA** e da **GESTORA**, no limite de suas responsabilidades, conforme definido no Regulamento. A **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, no limite de suas responsabilidades, conforme definido no Regulamento, privilegiam, como forma de controle de riscos, decisões tomadas por seus profissionais, os quais traçam os parâmetros de atuação da Classe acompanhando as exposições a riscos, mediante a avaliação das condições dos mercados financeiro e de capitais e a análise criteriosa dos diversos setores da economia brasileira. Os riscos a que está exposta a Classe e o cumprimento da Política de Investimento da Classe, descrita neste Anexo, são monitorados por área de gerenciamento de risco e de *compliance* completamente separada da área de gestão. A área de gerenciamento de risco utiliza modelo de controle de risco de mercado, visando a estabelecer o nível máximo de exposição a risco. A utilização dos mecanismos de controle de riscos aqui descritos não elimina a possibilidade de perdas pelos Cotistas. As aplicações efetuadas pela Classe de que trata este Regulamento apresentam riscos para os Cotistas. Ainda que a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA** mantenham sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para seus investidores.

10.3. As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, da **CONSULTORA**, do **CUSTODIANTE**, bem como de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, ou do FUNDO Garantidor de Créditos - FGC.

XI – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA CLASSE

11.1. O Patrimônio Líquido da Classe é formado pelos Ativos da respectiva Carteira e será calculado diariamente pela **ADMINISTRADORA**, em observância as normas e procedimentos contábeis previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

XIII – DA LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

12.1. A Classe será liquidada única e exclusivamente nas seguintes hipóteses:

(i) ao final do Prazo de Duração ou de suas eventuais prorrogações;

(ii) por deliberação em Assembleia Especial de Cotistas;

(iii) por determinação da CVM, nos termos da regulamentação aplicável;

(iv) após 90 (noventa) dias da data da primeira integralização de Cotas da Classe, manutenção do Patrimônio Líquido diário da Classe inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por período de 90 (noventa) dias consecutivos;

(v) cessação ou renúncia pela **ADMINISTRADORA**, a qualquer tempo e por qualquer motivo, da prestação dos serviços de administração do **FUNDO**, previstos neste Regulamento, sem que tenha havido sua substituição por outra instituição, de acordo com os procedimentos estabelecidos neste Regulamento;

(vi) cessação ou renúncia pela **GESTORA**, a qualquer tempo e por qualquer motivo, da prestação dos serviços de gestão do **FUNDO**, previstos neste Regulamento, sem que tenha havido sua substituição por outra instituição, de acordo com os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

12.2. Na ocorrência de qualquer dos eventos do item 12.1 acima, independentemente de qualquer procedimento adicional, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA**, nas esferas de suas respectivas competências, deverão (i) suspender imediatamente o pagamento de qualquer resgate ou amortização em andamento, se houver; (ii) convocar, no prazo de 05 (cinco) dias, uma Assembleia Especial de Cotistas para que os Cotistas deliberem sobre as medidas que serão adotadas visando preservar seus direitos, suas garantias e prerrogativas.

12.3. Na hipótese de liquidação antecipada da Classe, após o pagamento das despesas e encargos da Classe, será pago aos Cotistas, se o patrimônio da Classe assim permitir, o valor apurado conforme o disposto neste Anexo, proporcionalmente ao valor de suas respectivas Cotas, conforme a respectiva quantidade de Cotas de cada titular, observando-se:

(i) os Cotistas poderão receber tal pagamento em Ativos, cujo valor deverá ser apurado com observância ao disposto neste Anexo, desde que assim deliberado em Assembleia Especial de Cotistas convocada para este fim; e

(ii) que a **GESTORA** poderá ainda alienar parte ou a totalidade dos Ativos de titularidade da Classe, pelo respectivo valor, apurado com observância ao que dispõe este Anexo, acrescido de todos os custos e despesas necessários para a liquidação e extinção da Classe, devendo utilizar os recursos da eventual alienação no resgate das Cotas.

12.4. Na hipótese de a Assembleia Especial de Cotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de dação em pagamento dos Ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, os Ativos serão dados em pagamento aos Cotistas, mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, a **ADMINISTRADORA** estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Anexo, ficando autorizado a liquidar a Classe perante as autoridades competentes.

12.5. A **ADMINISTRADORA** deverá notificar os Cotistas: (i) para que estes elejam um administrador para o referido condomínio de Ativos, na forma do art. 1.323 do Código Civil; e (ii) informando a proporção de Ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade da **ADMINISTRADORA** perante os Cotistas após a constituição do referido condomínio.

12.6. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos parágrafos acima, essa função será exercida pelo titular de Cotas que detenha a maioria das Cotas em circulação.

12.7. A liquidação da Classe será gerida pela **ADMINISTRADORA**, observando: (i) as disposições deste Regulamento ou o que for deliberado na Assembleia Especial de Cotistas; e (ii) que cada Cota será conferido tratamento igual ao conferido às demais Cotas.

XIII – DOS ENCARGOS ESPECÍFICOS DA CLASSE

13.1. A Classe terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução CVM 175, especialmente os encargos previstos no art. 117 da Parte Geral e no art. 42 do Anexo Normativo III da mesma norma.

COMPLEMENTO I AO ANEXO I

TERMO DECLARATÓRIO, MEDIANTE O QUAL O COTISTA ATESTA QUE POSSUI CIÊNCIA SOBRE SUA RESPONSABILIDADE ILIMITADA, CONFORME PREVISTO NO ART. 29, § 3º, DA RESOLUÇÃO CVM 175.

CLASSE ÚNICA DO INSTANT RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF: 42.031.201/0001-04

Ao assinar este termo, estou confirmando que tenho ciência de que:

I – o regulamento do INSTANT RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 42.031.201/0001-04, não limita minha responsabilidade ao valor de minhas cotas; e

II – poderei ser chamado a cobrir um eventual patrimônio líquido negativo do fundo, nos termos do regulamento.

[data e local]

_____

[nome e CPF ou CNPJ]