REGULAMENTO DO AGILE INVESTE DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Datado de
17 de fevereiro de 2023.

SUMÁRIO

1. DEFINIÇÕES 3
2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO 3
3. PRAZO DE DURAÇÃO 3
4. PÚBLICO ALVO 3
5. OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO 4
6. PRESTADORES DE SERVIÇOS 4
7. OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR 6
8. VEDAÇÕES 11
9. SUBSTITUIÇÃO E DESCREDENCIAMENTO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR 13
10. TAXA DE ADMINISTRAÇÃOE TAXAS DE GESTOR E CONSULTOR 14
11. ENCARGOS DO FUNDO 15
12. COTAS E CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO 17
13. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO 19
14. AMORTIZAÇÃO E RESGATE 22
15. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA 22
16. APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO 22
17. RISCOS 23
18. ASSEMBLEIA GERAL 30
19. CONFLITO DE INTERESSES 36
20. POLÍTICA DEDISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 37
21. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES 39
22. ATOS E FATOS RELEVANTES 39
23. LIQUIDAÇÃO 40
24. TRIBUTAÇÃO 41
25. DISPOSIÇÕES FINAIS 44

REGULAMENTO DO AGILE INVESTE DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

1. DEFINIÇÕES

Para fins do disposto neste regulamento ("Regulamento"), os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados referidos entre parênteses e aspas, ao longo do texto. Além disso: (i) os cabeçalhos e títulos deste Regulamento servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos capítulos, parágrafos ou artigos aos quais se aplicam; (ii) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Regulamento aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições vigentes, conforme alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; e (vi) entende-se por "Dia(s) Útil(eis)",sendo qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3

2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

2.1 O Fundo, constituído como condomínio fechado, é regido pelo presente Regulamento e pela Instrução CVM nº472/08 tal como alterada ("ICVM 472"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2.2 Para fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros ("Código Anbima"), o Fundo é classificado como "FII de Desenvolvimento para Venda Gestão Passiva" segmento "Outros".

3. PRAZO DE DURAÇÃO

3.1. O prazo de duração do Fundo é indeterminado.

4. PÚBLICO-ALVO

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

O Fundo destina-se exclusivamente a Investidores Profissionais, conforme assim definidos nos termos do Art. 11 da Resolução CVM Nº 30, DE 11 de maio de 2021. As Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, incluindo, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

5. OBJETO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

5.1. O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio de investimentos: (i) na aquisição de imóveis localizados em todo território nacional; (ii) no desenvolvimento imobiliário através da contratação de construtora e/ou incorporadora devidamente contratada pelo FII para este fim; e (iii) no investimento em aplicações financeiras nos termos e limites da legislação vigente; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos imóveis e/ou direitos reais sobre tais imóveis, que poderão ser adquiridos pelo Fundo ("Ativos Imobiliários"), (b) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

6. PRESTADORES DE SERVIÇOS

6.1. A administração, escrituração, custódia e controladoria do Fundo serão realizados pela **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.,** sociedade anônima, devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 3585, de 2 de outubro de 1995, estabelecida na cidade de São Paulo, Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.806.535/0001-54, neste ato representada de acordo com seu Estatuto Social ("Administrador").

6.1.1. O Administrador será o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, nos termos da Lei nº 8.668/93 e na regulamentação aplicável.

6.1.2. A gestão da carteira do Fundo será exercida pela **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, 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 2 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.

6.1.3. O Administrador tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, alugar, arrendar e

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, sob orientação do Gestor, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela Assembleia Geral de Cotistas, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

6.2. O Fundo poderá contratar um consultor de investimentos. Os termos da contratação se darão por instrumento próprio e a remuneração será devida e paga diretamente pelo Fundo ao prestador de serviços contratado.

6.2.1. O Fundo de Investimento poderá realizar operações com partes relacionadas ao Gestor e ao Consultor Imobiliário, desde que tais operações estejam em conformidade com a legislação e as normas regulatórias aplicáveis.

6.3. A Custódia dos ativos imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários e dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo, será exercida pelo Administrador ("Custodiante"), autorizado pelo Ato Declaratório CVM nº 10.994 de 14 de abril de 2010, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

6.3.1. Os Ativos Financeiros que sejam títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo devem ser registrados, custodiados ou mantidos em conta de depósito diretamente em nome do Fundo, conforme o caso, em contas específicas abertas no Sistema de liquidação financeira administrado pela B3 ou em instituições ou entidades autorizadas à prestação desse serviço pelo BACEN ou pela CVM.

6.3.2. É dispensada a contratação do serviço de custódia para os Ativos Financeiros que sejam títulos e valores mobiliários que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

6.4. A escrituração de Cotas será exercida pelo Administrador, autorizado pelo Ato Declaratório CVM nº 10.993 de 14 de abril de 2010 ("Escriturador").

6.5. Os serviços de controladoria dos ativos do Fundo serão exercidos pelo Administrador, autorizado pelo Ato Declaratório CVM nº 10.994 de 14 de abril de 2010 ("Agente de Controladoria").

6.6. Os serviços de auditoria do Fundo serão prestados por instituição de primeira linha, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador, para a prestação de tais serviços.

6.7. Os serviços de formação de mercado para as Cotas poderão ser contratados para o Fundo pelo Administrador, mediante determinação do Gestor, e independentemente da realização de Assembleia Geral, observado o disposto no artigo 31-A, §1º da ICVM 472, observado que é vedado do Administrador, ao Gestor ou ao Consultar Imobiliário o exercício da função de Formador de Mercado para as

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

Cotas do Fundo.

6.7.1. A contratação de partes relacionadas ao Administrador ou ao Gestor do Fundo para o exercício da função de Formador de Mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da ICVM 472.

6.8. A primeira emissão de cotas e outras se houver, serão realizadas pelo Administrador, nos termos contratados em instrumento próprio.

6.9. O Administrador, em nome do Fundo e por recomendação do Gestor, poderá contratar terceiros para prestar serviços ao Fundo, nos termos da regulamentação em vigor, inclusive para prestar o serviço de aprovações e licenciamento de projetos, incorporação, desenvolvimento de projetos (projetistas), consultoria quanto ao desenvolvimento dos produtos imobiliários e formação de tabela de preços e vendas, análises técnicas, construção e administração dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, bem como para as vendas, exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis, conforme aplicável.

6.10. Independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador, em nome do Fundo e, exclusivamente, por recomendação expressa do Gestor, se for o caso, poderá, preservado o interesse dos Cotistas e observadas as disposições específicas deste Regulamento, contratar, destituir e substituir os prestadores de serviços do Fundo, com exceção do próprio Gestor, cuja destituição deverá ser objeto de deliberação de Assembleia Geral de Cotistas.

6.11. Nos termos do artigo 1.368-D do Código Civil Brasileiro, e na forma a ser regulamentada pela CVM, sem prejuízo dos deveres de monitoramento acompanhamento do Administrador e/ou do Gestor, cada prestador de serviço do Fundo é o único responsável por suas ações e/ou omissões decorrentes do cumprimento e/ou descumprimento de suas obrigações perante o Fundo, respondem exclusivamente perante o Fundo, os Cotistas, terceiros e as autoridades por todos os danos e prejuízos que delas decorram, não sendo o Administrador e/ou Gestor, e os demais prestadores de serviço do Fundo responsáveis solidários pelo cumprimento e/ou descumprimento das obrigações uns dos outros e/ou dos demais prestadores de serviço do Fundo.

7. OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

7.1. O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, cabendo-lhe, sem prejuízo das demais obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, em especial aquelas previstas no artigo 32 e seguintes da ICVM 472, neste Regulamento:

(i) Celebrar os instrumentos relacionados à alienação ou à aquisição dos Ativos Imobiliários, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo;

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

(ii) Adquirir, transigir e alienar Ativos Imobiliários, existentes ou que poderão vir fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras fornecidas pelo Gestor ou Consultor do Fundo, quando aplicável;

(iii) Firmar os instrumentos relacionados à alienação de unidades para os adquirentes finais dos empreendimentos imobiliários objeto de investimento por parte do Fundo, inclusive a escritura pública de compra e venda;

(iv) Providenciar a averbação, no Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições determinadas pelo artigo 79 da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Imóveis: (a) não Integram o ativo do Administrador; (b) não respondem direta ou Indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

(v) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas; (b) o livro de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas; (c) a documentação relativa aos Imóveis integrantes da carteira do Fundo e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e (e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da ICVM 472;

(vi) No caso de instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (v) acima até o término de tal procedimento;

(vii) Elaborar, com o auxílio do Gestor, os formulários com informações aos Cotistas nos modelos anexos à ICVM 472;

(viii) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos neste Regulamento e na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, o Capítulo VII da ICVM 472;

(ix) Elaborar, junto com as demonstrações contábeis anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento;

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

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

(xi) Empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (a) da lei das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; (b) da Política de Investimento do Fundo; e (c) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da Integridade dos diretos dos Cotistas;

(xii) Receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores devidos ao Fundo;

(xiii) Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

(xiv) Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que passam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo;

(xv) Manter atualizada junto à CVM lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

(xvi) Custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição das Cotas, que serão arcadas pelo Fundo, conforme disposto neste Regulamento;

(xvii) Divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

(xviii) Observar as recomendações e orientações do Gestor, conforme aplicável, para exercício da Política de Investimentos do Fundo;

(xix) Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, observada recomendação e orientação do Gestor, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os diretos relacionados ao patrimônio e às

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

atividades do Fundo;

(xx) Representar o Fundo em juízo fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo, observando, sempre que possível, a orientação do Gestor;

(xxi) Exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da ICVM 472;

(xxii) Transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;

(xxiii) Observar as disposições constantes deste Regulamento e de eventuais prospectos, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

(xxiv) Solicitar, em nome do Fundo, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;

(xxv) Controlar e supervisionar, observada a recomendação do Gestor e mediante contratação de empresa especializada, as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, incluindo os serviços de aprovações e licenciamento de projetos, desenvolvimento de projetos (projetistas), consultoria quanto ao desenvolvimento dos produtos imobiliários e formação de tabela de preços e vendas, análises técnicas, construção e administração dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, bem como para as vendas, exploração do direito de superfície, do usufruto, do direito de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

(xxvi) realizar Chamadas de Capital de acordo com as instruções do Gestor, sempre em observância aos procedimentos descritos neste Regulamento, nos boletins de subscrição e nos Compromissos de Investimento; e

(xxvii) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

a. distribuição das Cotas do Fundo a cada nova oferta;
b. empresa especializada para administrar as vendas, de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos Imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento;
c. formador de mercado para as Cotas do Fundo.

7.2. O Gestor realizará a gestão profissional da carteira do Fundo, cabendo-lhe

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

assessorar, recomendar e orientar o Administrador sobre os atos de gestão da carteira do Fundo, incluindo as seguintes atividades, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e assumidas no Contrato de Gestão:

(i) Identificar, selecionar, avaliar, tomar a decisão de adquirir, transigir, acompanhar, tomar a decisão de alienar, Ativos Financeiros, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

(ii) Identificar, selecionar, avaliar e acompanhar os Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, recomendando e instruindo o Administrador para aquisição ou alienação;

(iii) Recomendar ao Administrador a celebração dos contratos, negócios jurídicos a realização de todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo;

(iv) Auxiliar o Administrador no controle e supervisão das atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários, auxiliando o Administrador na fiscalização dos serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de desenvolvimento, incorporação, construção e administração dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, bem como da exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direto de superfície, usufruto e direto de uso e da comercialização dos respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

(v) Monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

(vi) Recomendar ao Administrador modificações neste Regulamento;

(vii) Diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação;

(viii) Monitorar investimentos realizados pelo Fundo;

(ix) Orientar a condução e execução da estratégia de desinvestimento do Fundo, observado o disposto nesse Regulamento, e recomendar ao Administrador (a) o reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) a realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme caso;

(x) Orientar o Administrador a ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários para realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

caso;

(xi) Elaborar relatórios de investimento realizados pelo Fundo em ativos imobiliários e títulos e valores mobiliários, conforme previstos no Contrato de Gestão;

(xii) Recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos Imóveis com o objetivo de manter o valor dos Imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;

(xiii) Indicar empresas para diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos Imóveis, conforme o caso, entre outros que julgue necessário ao cumprimento adequado dos incisos (i), (ii), (iii) e (x) supra;

(xiv) Validar orçamento anual dos resultados operacionais dos Imóveis;

(xv) Responsabilizar-se pela administração e gestão das sociedades por meio das quais o Fundo realize seus investimentos em Imóveis;

(xvi) Exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da ICVM 472;

(xvii) Transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de gestor do Fundo;

(xviii) Quando entender necessário, recomendar ao Administrador que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas;

(xix) Decidir sobre as Chamadas de Capital a serem realizadas pelo Administrador para a viabilização de investimentos em Ativos Imobiliários e, conforme o caso, pagamentos de despesas e encargos do Fundo; e

(xx) Votar nas assembleias gerais dos Imóveis, caso seja condômino, dos Atos Financeiros. e/ou dos Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo.

7.3. O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões do gestor em assembleias de detentores de ativos que confiram aos seus titulares o direito de voto.

8. VEDAÇÕES

8.1. É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício de suas respectivas funções e utilizando os recursos do Fundo:

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

(i) Receber depósito em suas contas correntes;

(ii) Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

(iii) Contrair ou efetuar empréstimo;

(iv) Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer praticadas pelo Fundo;

(v) Aplicar no exterior recursos captados no país;

(vi) Aplicar recursos na aquisição das Cotas do próprio Fundo;

(vii) Vender à prestação as Cotas, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;

(viii) Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

(ix) Constituir ônus reais sobre os Imóveis Integrantes do patrimônio do Fundo;

(x) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na ICVM 472;

(xi) Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direto 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;

(xii) Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que à exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e

(xiii) Praticar qualquer ato de liberalidade.

8.2. A vedação prevista no inciso (x) da Cláusula 8.1 acima não impede a aquisição, pelo Fundo, representado pelo Administrador, de Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

8.3. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias,

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

8.4. As disposições previstas no Inciso (ix) da Cláusula 8.1 acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

8.5.

9. SUBSTITUIÇÃO E DESCREDENCIAMENTO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

9.1. Sem prejuízo do disposto nos artigos 37 e 38 da ICVM 472, o Administrador e/ou o Gestor será(ão) substituído(s) nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de renúncia ou de seu descredenciamento perante a CVM, conforme aplicável, nos termos deste Capítulo.

9.2. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Gestor, o Administrador deverá convocar, imediatamente após o recebimento de carta de renúncia ou à data de descredenciamento, conforme o caso, Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto, que deverá ser Indicado pelo Administrador na respectiva convocação. Enquanto um novo gestor não for Indicado e aprovado pelos Cotistas o Administrador não poderá adquirir ou alienar os Ativos Imobiliários, sem que tal aquisição ou alienação seja aprovada pela Assembleia Geral.

9.3. Em caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, o Administrador deverá convocar Imediatamente Assembleia Geral para deliberar sobre a eleição de seu substituto ou a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia, sendo certo que referida Assembleia Geral poderá ser convocada por Cotistas representando ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas caso Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou descredenciamento do Administrador ou pela CVM.

9.4. Caso à Assembleia Geral referida nas Cláusulas 9.2 e 9.3 acima não se realize, não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador, ou gestor, não delibere por insuficiência do quórum necessário, ou ainda caso o novo administrador ou gestor eleito não seja efetivamente empossado no cargo, o Administrador poderá convocar nova Assembleia Geral para nova eleição ou deliberação sobre o procedimento para a liquidação do Fundo ou incorporação do Fundo por outro fundo de investimento.

9.4.1. Caso a Assembleia Geral para deliberação sobre liquidação de que trata a parte final da Cláusula acima não se realize ou não seja obtido quórum suficiente para a deliberação, o Administrador dará início aos procedimentos relativos à liquidação antecipada do Fundo, permanecendo no exercício de suas funções até conclusão da liquidação do Fundo.

9.5. No caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, este deverá permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente, nas matrículas referentes aos Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, à ata da Assembleia Geral que eleger seu

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, e registrada em Cartório de Títulos e Documentos. A sucessão da propriedade fiduciária de Imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

9.6. A não substituição do Gestor ou do Administrador, conforme caso: (i) em até 90 (noventa) dias contados da data da renúncia, destituição ou do descredenciamento; ou (ii) em até 30 (tinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, configura evento de liquidação antecipada do Fundo independentemente de realização de Assembleia Geral, sendo certo que, no caso do item (i) o BACEN nomeará uma Instituição para processar a liquidação do Fundo.

9.7. O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, ou o término do prazo indicado na Cláusula acima, o que ocorrer primeiro.

9.8. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos Imóveis e demais direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

9.9. No caso de renúncia do Administrador ou do Gestor, conforme o caso, estes continuarão recebendo, até a sua efetiva substituição ou liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que deixar de exercer suas funções, nos termos da regulamentação aplicável.

9.10. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá ser observado o disposto na regulamentação aplicável.

10. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

10.1. O Fundo pagará uma taxa de administração global referente aos serviços de administração, gestão, custódia e controladoria, e distribuição de cotas (“Taxa de Administração Global””).

10.1.1. Pelos serviços de administração, custódia e controladoria, e distribuição de cotas, será devido ao Administrador o valor correspondente a [i] 0,30% (trinta centésimos de por cento) ao ano sobre a faixa de patrimônio até R$ 50 milhões; [ii] 0,20% (vinte centésimos de porcento) ao ano sobre a faixa de patrimônio de R$ 50 milhões a R$100 milhões e, [ii] 0,10% (dez centésimos de porcento) ao ano sobre a faixa de patrimônio que exceder a R$ 100 milhões,, a ser pago mensalmente, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, assegurado um valor mínimo mensal de R$ 15.000 (quinze mil reais) que será corrigido pelo Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (FGV IBRE) a cada intervalo de 12 meses, contados a partir do início de funcionamento do Fundo

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

(“Taxa de Administração””);

10.2. Pelo Serviço de Gestão, será devido ao Gestor o valor correspondente à uma taxa fixa de R$10.000,00 mensais, quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente, que será corrigido pelo Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getulio Vargas (FGV IBRE) a cada intervalo de 12 meses, contados a partir do início de funcionamento do /Fundo (“Taxa de Gestão”).

10.4. As Distribuições relativas às Cotas serão feitas de acordo com procedimento descrito:

(i) Retorno do Capital Integralizado ajustado pelo Retorno Preferencial: Caso as Distribuições sejam inferiores ao Capital Integralizado, ajustado pelo Retorno Preferencial, o Cotista terá direito a receber todos os recursos das Distribuições. Para os fins desta cláusula, os custos da primeira oferta não serão ajustados pelo Retorno Preferencial;

(ii) Taxa de Performance: O Fundo não possuirá taxa de performance.

10.7. O Fundo não terá taxa de entrada ou taxa de saída.

11. ENCARGOS DO FUNDO

11.1. Além da Taxa de Administração, constituem encargos da Fundo as seguintes despesas:

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

(ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de Interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na ICVM 472;

(iii) gastos da distribuição primária dos Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

(iv) honorários e despesas do auditor independente;

(v) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo,

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

incluindo despesas relativas à compra, venda, dos Imóveis que componham o patrimônio do Fundo;

(vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo;

(vii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos I, II e IV do artigo 31da ICVM 472;

(viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas respectivas funções;

(ix) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleias Gerais;

(x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias nos termos da regulamentação e legislação vigentes, incluindo, mas não se limitando, às avaliações previstas na Instrução CVM nº 516/11 (“ICVM 516”);

(xi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo conforme previsto neste Regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral;

(xii) taxas de ingresso e saída dos fundos investidos pelo Fundo, se houver;

(xiii) despesas com registro de documentos em cartório;

(xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da ICVM 472; e

(xv) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrarem a carteira do Fundo, observado o disposto neste Regulamento;

11.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do Fundo

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

pela ICVM 472 devem correr por conta do Administrador.

12. COTAS E CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

12.1. O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de Cotas, observado o disposto no item 12.2.2 abaixo.

12.2. As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no Livro de Registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

12.2.1. Todas as Cotas assegurarão a seus titulares diretos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado o direto de preferência, conforme Indicado na Cláusula 12.4.2 abaixo. Conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificada pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direto à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

12.2.2. As Cotas da 1ª emissão serão destinadas exclusivamente a Investidores Profissionais, nos temos do art. 11 da Resolução CVM Nº 30, de 11 de maio de 2021, sendo possível a criação de outra classe de Cotas na eventualidade do Fundo realizar oferta pública nos termos da Resolução CVM Nº 160, de 13 de julho de 2022.

12.3. A Primeira Emissão de Cotas do Fundo será realizada nos termos do Suplemento constante no Anexo a este Regulamento, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização.

12.4. Conforme orientação prévia do Gestor, para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador poderá aprovar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (i) limitadas ao montante máximo de R$[•]; e (ii) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos (“Capital Autorizado”). As características das novas emissões de Cotas do Fundo serão decididas pelo Administrador em conjunto com Gestor.

12.4.1. Na hipótese de emissão de novas Cotas, preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista (i) o valor patrimonial das Cotas da respectiva classe, representado pelo quociente entre valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas da respectiva classe emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo Instrumento de aprovação da nova emissão; ou (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

mercado das Cotas da respectiva classe já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor orientar o Administrador acerca do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima.

12.4.2. No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos da Cláusula 12.4 acima, será assegurado aos Cotistas o direito de preferência, nos termos da ICVM 472, para a subscrição de novas Cotas no âmbito de novas emissões de Cotas da mesma classe, sendo certo que, a critério do Gestor, conforme indicado ao Administrador, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direto de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas detentores de Cotas da mesma classe ou à terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direto de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato do Administrador que aprovar à emissão de novas Cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição “de quais Cotistas terão direto de preferência.

12.4.3. A data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões. Adicionalmente, tanto para exercício, bem como para a cessão do direito de preferência, serão observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

12.4.4. A Assembleia Geral: (i) poderá deliberar, mediante reunião presencial ou consulta formal, sobre novas emissões das Cotas, inclusive em montante superior ao Capital Autorizado, definindo seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável; e (ii) deverá sempre deliberar, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de cotas do Fundo, acerca da aprovação de uma emissão em que seja permitida integralização das novas Cotas em bens e direitos se dará fora do ambiente da B3, não sendo por ela operacionalizada, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da ICVM 472.

12.4.5. O preço de emissão de novas Cotas emitidas conforme Cláusula 12.4.4 acima deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor e conforme os critérios previstos no item 12.4.1.

12.4.6. No caso de emissão de novas cotas realizado nos termos da Cláusula 12.4.4 acima, poderá ser assegurado aos atuais cotistas o direito de preferência, nos termos da ICVM 472, sendo certo que a Assembleia Geral que deliberar sobre a emissão de novas cotas deverá definir a data-base para definição de quais cotistas terão o direito de preferência. A data de corte para apuração dos cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões.

12.4.7. O direito de preferência referido nas Cláusulas 12.4.2 e 12.4.6 acima poderá ser exercido pelos cotistas, no prazo mínimo de 10 Dias Úteis, e no prazo máximo

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

de 30 (trinta) Dias Úteis, a ser previamente informado aos cotistas pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, sendo certo que os procedimentos referentes ao exercício do direto de preferência serão realizados segundo os prazos e procedimentos operacionais da B3.

12.5. A Assembleia Geral que deliberar sobre a emissão de novas Cotas deverá deliberar também sobre a possibilidade de cessão pelos Cotistas de seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, bem como sobre se haverá ou não abertura de prazo para exercido de direita de subscrição das sobras do direto de preferência, exceto caso a referida Assembleia Geral delibere peia inexistência de direto de preferência na subscrição de novas Cotas.

12.6. Não há limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, observado o disposto neste Regulamento.

12.7. Observados os termos da Cláusula 12.7.1 abaixo, as Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas Instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas de emissão do Fundo, poderão estabelecer a possibilidade de subscrição parcial das Cotas da respectiva Oferta, observado o disposto neste Regulamento.

12.7.1. As Cotas da primeira emissão serão distribuídas mediante Ofertas Restritas, nos termos da Resolução CVM Nº 160, de 13 de julho de 2022 e do Suplemento ao presente Regulamento.

12.8. As Cotas poderão ser negociadas em mercado de bolsa.

12.8.1. Para efeitos do disposto nesta Cláusula, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

12.8.2. As Cotas somente poderão ser negociadas na forma permitida por este Regulamento, desde que integralizada pelos Cotistas a totalidade das distribuídas no âmbito da respectiva oferta até a data de encerramento da Oferta, conforme termos e procedimentos previstos nos Compromissos de Investimento.

12.9. Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

13. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

13.1 A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas até o encerramento da Oferta (saldo não colocado) serão canceladas pelo Administrador.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

13.1.1. Quando da subscrição das Cotas, o Investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo, quando existente; (iii) dos riscos associados ao Investimento no Fundo; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo e, neste caso, de possibilidade de ser chamado realizar aportes adicionais de recursos.

13.3. As Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, a qualquer tempo, na medida em que forem realizadas as chamadas de capital pelo Administrador, conforme instruções do Gestor, de acordo com os procedimentos e prazos específicos descritos nos itens abaixo, nos termos do boletim de subscrição e do Compromisso de Investimento.

13.3.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes dos documentos de subscrição do Fundo, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do Parágrafo Único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos nos respectivos documentos de subscrição das Cotas.

13.3.2. Na medida em que o Administrador, conforme instruções do Gestor, identificar intenção de investimento nos ativos descritos neste Regulamento e/ou necessidade de recursos para o pagamento de despesas e encargos do Fundo, o Administrador realizará uma Chamada de Capital aos Cotistas subscritores de Cotas, podendo inclusive ser através de bens imóveis e/ou outros caso aprovado em assembleia, mediante a notificação simultânea todos os Cotistas da mesma classe, com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis da data do respectivo aporte de capital no Fundo de sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos do suplemento, dos respectivos Compromissos de Investimento e dos boletins de subscrição.

13.3.3. As Chamadas de Capital para integralizações de Cotas ocorrerão no momento e nos montantes determinados pelo Administrador, conforme instruções do Gestor, nos termos deste Regulamento, dos boletins de subscrição e nos Compromissos de Investimento firmados pelos Cotistas. O administrador divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento de Chamada de Capital, nos prazos estipulados pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: (a) quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; (b) valor total que deverá ser integralizado; e (c) data prevista para liquidação da Chamada de Capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização das cotas.

13.3.4. Realizada a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a pagar o valor estabelecido em cada Chamada de Capital, de acordo com as instruções do Administrador e o disposto no boletim de subscrição e no Compromisso de Investimento firmados pelos Cotistas.

13.3.5. No caso de inadimplemento no pagamento dos valores estabelecidos na Chamada de Capital, o Administrador notificará o cotista inadimplente para sanar o

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

inadimplemento no prazo de até 10 (dez) dias corridos. Caso o Cotista Inadimplente não sane inadimplemento dentro de 10 (dez) dias corridos a partir da notificação descrita acima, o Administrador poderá tomar quaisquer das seguintes providências:

(i) Iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas conforme cada Chamada de Capital, acrescidos de (a) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1% (um por cento), *pro rata die,* (c) dos custos de tal cobrança;

(ii) convocar uma Assembleia Geral, desde que o Fundo não detenha recursos em caixa suficientes para os fins da Chamada de Capital em questão, com o objetivo de deliberar a proposta de que o saldo não integralizado pelo Coisa Inadimplente seja adquirido pelos demais Cotistas por meio de nova Chamada de Capital, proporcionalmente à participação de cada Cotista na Chamada de Capital em questão, desde que a nova Chamada de Capital seja suficiente para sanar o inadimplemento do Cotista Inadimplente; e

(iii) qualquer eventual saldo existente, em favor do Cotista Inadimplente, somente lhe será entregue após a dedução de todos os valores por ele devidos e o completo adimplemento de suas obrigações, desde a data em que a Chamada de Capital deveria ter sido paga até a data em que ocorrer o seu pagamento integral.

13.3.6. O Cotista Inadimplente ficará constituído em mora de pleno direto, respondendo por quaisquer perdas e danos que causar ao Fundo. Sem prejuízo do disposto acima, o Cotista Inadimplente terá seus direitos políticos e econômicos suspensos até: (i) a data em que for quitada a obrigação do Cotista Inadimplente; ou (ii) a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro. Neste sentido, durante o período em que estiver inadimplente, o Cotista Inadimplente ficará impedido de votar com relação à totalidade das Cotas subscritas, integralizadas ou não integralizadas pelo respectivo Cotista Inadimplente, e não terá direito ao recebimento de qualquer valor a ser pago pelo Fundo.

13.3.7. Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente reassumirá seus diretos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Regulamento, a partir do adimplemento e relativamente aos exercícios sociais e contábeis posteriores.

13.3.8. Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pelo Administrador ou pelo Fundo com relação à inadimplência do Cotista Inadimplente deverão ser suportadas pelo Cotista Inadimplente integralmente, a menos que de outra forma determinado pelo Administrador em sua exclusiva discricionariedade.

13.3.9. Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional, será concedido aos Cotistas o prazo de 1 (um) dia útil contado da data de seu vencimento original para a realização do pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

qualquer penalidade, multa ou mora.

14. AMORTIZAÇÃO E RESGATE

14.1. As Cotas poderão ser amortizadas, a critério do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos, sendo certo que, durante o Período de Investimentos, o Gestor poderá reinvestir os recursos decorrentes do desinvestimento do Fundo em Ativos Imobiliários e/ou Imóveis.

14.2. A amortização parcial das Cotas, nos termos aprovados pelo Gestor, para redução do patrimônio do Fundo, implicará a manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião do desinvestimento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio do Fundo.

14.3. De acordo com disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da ICVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

15. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

15.1. Os bens e diretos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pelo Administrador, em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo ao Administrador administrar, instruído pelo Gestor, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimento do Fundo, observados os termos deste Regulamento, e, conforme o caso, a recomendação do Gestor e obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral.

15.2. No Instrumento de aquisição de bens e diretos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas neste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

15.3. Os bens e diretos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os Imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

15.4. O Cotista não será titular e tampouco poderá exercer qualquer direto real sobre os Imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo e não responderá pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, reativa aos Imóveis e empreendimentos integrantes do Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

16. APURAÇÃO DO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

16.1. O exercido social do Fundo tem início em 1º de janeiro de cada ano término

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

em 31 de dezembro do mesmo ano.

16.2. A apuração do valor dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários que sejam títulos valores mobiliários, integrantes da carteira do Fundo, é de responsabilidade do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente, devendo o Administrador manter sempre contratada instituição custodiante, caso assim exigido nos termos da regulamentação em vigor.

16.3. O critério de precificação dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários é reproduzido no manual de precificação dos ativos do Administrador.

16.4. No caso de Imóveis que venham a compor a carteira do Fundo, o reconhecimento contábil será feito pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pelo Gestor ou por empresa especializada, conforme laudo de avaliação elaborado quando da sua aquisição pelo Fundo.

16.5. Após o reconhecimento inicial, os Imóveis para investimento devem ser continuamente mensurados pelo seu valor justo, na forma da ICVM 516, apurado, no mínimo, anualmente por laudo de avaliação elaborado por avaliador independente com qualificação profissional e experiência na área de localização e categoria do Imóvel avaliado, a ser contratado pelo Administrador sob orientação do Gestor.

16.4. Caberá ao Administrador em conjunto com o Gestor, às expensas do Fundo, providenciar o laudo de avaliação especificado na Cláusula acima.

17. RISCOS

17.1. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo, bem como seus investimentos e aplicações, conforme descritos na Cláusula 17.2 abaixo, no Prospecto do Fundo, quando houver, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo da 39-V da ICVM 472, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

17.2. A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador e do Gestor, ou ainda que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

(i) O Governo Federal Exerce Influência Significativa Sobre a Economia Brasileira. O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar tanto na rentabilidade como no valor de negociação das Cotas.

(ii) Riscos de Mercado e Fatores Macroeconômicos Relevantes. Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, podendo gerar oscilação no valor das Cotas, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. A crise financeira originada nos Estados Unidos em 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

(iii) Risco da Morosidade da Justiça e da Administração Pública Brasileira e Decisões Judiciais ou Administrativas Desfavoráveis. O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais ou administrativas relacionadas aos Ativos Imobiliários e/ou aos Empreendimentos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo, conforme aplicável. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário e administrativo brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais ou administrativas relacionadas aos ativos integrantes de sua Carteira ou que o Fundo tenha reservas suficientes para pagamento de

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

custas e honorários o que, consequentemente, poderá impactar na rentabilidade dos Cotistas, bem como no valor das Cotas.

(iv) Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário. O valor das Cotas e o preço dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros sofrem variações por fatores exógenos diversos, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado imobiliário, financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda, mudanças legislativas, interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias e alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia, como o mercado imobiliário. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor recebido em decorrência da comercialização das unidades imobiliárias dos Empreendimentos e, consequentemente, no valor dos Ativos Imobiliários, afetando o rendimento do Fundo. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor, e suas respectivas Partes Relacionadas, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

(v) Risco de Incorporação e outros Riscos Relacionados ao Setor Imobiliário: o prazo estimado de obras dos empreendimentos desenvolvidos pelo Fundo poderá sofrer alteração, seja por fatores climáticos, ambientais, geológicos, arqueológicos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos pré-estabelecidos. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam, dentre outras, as atividades de locação, reforma e ampliação de imóveis. Dessa forma, a realização da incorporação de empreendimentos pelo Fundo, por meio de mandato concedido a terceiros especializados, pode estar condicionada à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Neste contexto, referidas leis e regulamentos atualmente existentes, ou que venham a ser criados a partir desta data, poderão impactar adversamente os resultados do Fundo e a rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário está sujeito a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem exigir a realização e/ou acarretar atrasos na realização da construção dos empreendimentos do Fundo, fazendo com que o Fundo incorra em custos significativos para cumpri-las. O eventual descumprimento de leis e regulamentos ambientais também pode acarretar a imposição de sanções administrativas, cíveis e criminais, tais como, mas não se limitando, multas e indenizações. As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, podem se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

pode afetar adversamente os negócios do Fundo e a sua rentabilidade. Os fatores descritos acima poderão afetar adversamente as atividades do Fundo a rentabilidade dos Cotistas.

(vi) Riscos Relacionados ao(s) Incorporador(es): o(s) incorporador(es) contratado(s) pelo Fundo para construção dos empreendimentos do Fundo podem ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras do projeto do empreendimento, causando alongamento de prazos e aumento dos custos do projeto, bem como contingências para o Fundo.

(vii) Risco de Vendas: o Fundo irá desenvolver imóveis como objetivo de venda. Caso as vendas não ocorram, ou não ocorram no volume ou prazo esperados, o patrimônio do Fundo será afetado adversamente.

(viii) Outros Riscos Relacionados ao Setor Imobiliário. Os imóveis integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer sinistros não cobertos por seguros e ser objeto de desapropriação pelo poder público. Em quaisquer destas hipóteses, os rendimentos esperados pelo Fundo poderão não se materializar, ou poderão não se materializar no prazo esperado, gerando prejuízos para o Fundo e, consequentemente, para os Cotistas.

(ix) Riscos de Liquidez e Impossibilidade de Resgate das Cotas. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não sendo admitido aos cotistas solicitar o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

(x) Riscos de Liquidez da Carteira. Determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador e o Gestor poderão enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez para honrar as obrigações de pagamento relacionadas aos próprios Ativos

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

Imobiliários e/ou aos Empreendimentos e também ao funcionamento do Fundo, sendo necessário aporte de capital por parte dos Cotistas. Ainda, a variação negativa dos Ativos Imobiliários ou dos Ativos Financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas situações em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo, hipótese na qual o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da Carteira. Caso os Cotistas venham a receber ativos integrantes da Carteira, há o risco de receberem frações ideais da Sociedade Investida, que serão entregues após a instituição de condomínio sobre tal ativo. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

(xi) Riscos Decorrentes do Prazo do Fundo e das Cotas. O Fundo não tem prazo de duração determinado. Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário, conforme o caso. Ainda, tendo em vista que o Fundo é constituído como um fundo fechado, o investidor não poderá resgatar suas Cotas a não ser quando da liquidação do Fundo e/ou do vencimento de cada emissão de Cotas.

(xii) Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade de suas cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo fundo de investimento imobiliário. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes indiretamente da venda das unidades imobiliárias dos Empreendimentos, bem como dependerá diretamente da rentabilidade dos Ativos Financeiros que componham a Carteira.

(xiii) Risco de Diluição Relativo a Novas Emissões de Cotas. Para que não haja diluição da participação no patrimônio do Fundo, é importante que os Cotistas tenham condições de acompanhar as novas emissões de Cotas que poderão ocorrer. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, caso decidam não exercer seu direito de preferência.

(xiv) Risco Relativo à Concentração. Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

Cotistas.

(xv) Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer instituição pertencente aos seus respectivos conglomerados econômicos, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

(xvi) Risco de Alteração da Legislação Aplicável. A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, ambiental, legislação de câmbio e legislação que regula os investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, estão sujeitas a alterações. Ademais, poderá ocorrer interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, o Fundo pode sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, conforme aplicável, ou, ainda, estar sujeito a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem gerar custos adicionais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão de licenças e autorizações necessárias para a exploração e/ou comercialização dos Empreendimentos, gerando um impacto adverso nas Cotas do Fundo. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações nos Empreendimentos. Quaisquer desses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos realizados pelo Fundo, sua expectativa de rentabilidade, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de amortização das Cotas.

(xvii) Risco Regulatório. A CVM e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação aplicável ao Fundo, hipótese em que o Administrador terá a prerrogativa de alterar este Regulamento independentemente de Assembleia Geral, o que poderá impactar a estrutura do Fundo, podendo haver inclusive, aumento nos encargos do Fundo. Tais alterações poderão, assim, afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

(xviii) Riscos Tributários. De modo geral, os fundos de investimentos constituídos no Brasil, por não serem dotados de personalidade jurídica, não sofrem tributação no nível de suas respectivas carteiras de investimento. Os ganhos e rendimentos auferidos pelos fundos de investimento são geralmente tributados quando distribuídos para os respectivos cotistas.

Segundo a legislação tributária aplicável, um fundo de investimento imobiliário não sofre tributação no nível de sua carteira, desde que (i)

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

distribua, 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 ("Regra de Distribuição Obrigatória"); e (ii) aplique recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas (conforme definido na legislação), percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

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

Além disso, cumpre mencionar que já existe a possibilidade de que a Receita Federal do Brasil tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de imposto de renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos cotistas ou mesmo o valor das cotas.

(xix) Outros Riscos Exógenos ao Controle do Administrador. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos Ativos Financeiros integrantes da Carteira, alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor das Cotas.

(xx) Risco Relativo à Não Substituição do Administrador. Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, conforme aplicável, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

(xxi) 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.

(xxii) 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 interdição dos Empreendimentos e deslocamento de seus ocupantes. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

(xxiii) Riscos Relacionados à Pandemia de Covid-19. O momento macroeconômico, decorrente da crise resultante da pandemia de Covid-19, é reconhecidamente desafiador no curto prazo. As restrições nas atividades do comércio, em razão das medidas de combate à Covid-19 adotadas pelos governos federal, estaduais e municipais contribuíram para as expectativas de retração do produto interno bruto brasileiro. O Brasil, assim como outros países, está atualmente enfrentando impactos sociais e econômicos significativos resultantes das medidas tomadas pelas autoridades para conter a Covid-19. Tendo em vista os recentes impactos negativos nos mercados de capitais mundiais, observou-se elevada volatilidade na precificação de ativos financeiros em 2020.

A crise tem exercido significativa pressão sobre o mercado imobiliário, sendo possível observar, por exemplo, diminuição da demanda por novos imóveis, 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. Neste momento, não é possível prever a total extensão dos impactos relacionados à Covid-19 nas perspectivas de desempenho do Fundo, o que poderá resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

18. ASSEMBLEIA GERAL

18.1. Sem prejuízo das demais disposições previstas na ICVM 472 neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de liberar sobre:

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

(i) demonstrações financeiras do Fundo apresentadas pelo Administrador;

(ii) alteração do Regulamento, ressalvado o disposto na Cláusula 18.1.2 abaixo e no artigo 17-A da ICVM 472;

(iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu substituto;

(iv) destituição ou substituição do Gestor;

(v) emissão de novas Cotas, exceto até o limite do Capital Autorizado;

(vi) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

(vii) dissolução liquidação do Fundo, de forma diferente daquela prevista neste Regulamento;

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

(ix) apreciação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se aplicável;

(x) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto neste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(xi) contratação de Formador de Mercado que seja pessoa relacionada ao Administrador ou a Gestor;

(xii) a aprovação dos atos que caracterizem potencial Conflito de Interesses, nos termos dos artigos 31-A, §2º, 34 e 35, da ICVM 472;

(xiii) alterações na Taxa de Administração e Gestão, nos termos do artigo 36 da ICVM 472.

18.1.1. A realização de uma Assembleia Geral anual, para deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo, é obrigatória e deverá ocorrer em até 120 (certo e vinte) dias contados do término do exercício social do Fundo e somente poderá ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercido encerrado.

18.1.2. O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências. expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou da entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, (ii) em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, da Gestor, do Custodiante ou dos demais prestadores de serviços do Fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

de computadores e telefone ou (iii) envolver redução da Taxa de Administração, Taxa de Performance ou taxa de custódia As alterações previstas nos itens (i) e (ii) devem ser comunicadas aos Cotistas por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas a alteração prevista no item (iii) deverá ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

18.2. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência. encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, data, horário e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, bem como, deverá informar os assuntos a serem tratados na Ordem do Dia.

18.2.1. A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias.

18.2.2. Para efeito do disposto na Cláusula acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

18.3. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede, A correspondência encaminhada por correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física endereçada aos Cotistas Indicarão, com clareza, o lugar da reunião,

18.18.3.1. A Assembleia Geral deverá reunir-se pessoalmente; alternativamente, poderá ser realizada por qualquer outro meio permitido pela regulamentação e/ou legislação em vigor aplicável.

18.4. Independentemente das formalidades previstas neste Capítulo, será considerada regular Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

18.5. O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercido informado do direito de voto em Assembleias Gerais de Cotistas:

(i) em sua página na rede mundial de computadores;

(ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

(iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

18.6. Nas Assembleias Gerais ordinárias, as informações de que trata a Cláusula 18.5 acima são, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas “a” a “d” da ICVM 472, sendo que as informações referidas no artigo 39, inciso VI da mesma norma, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

18.7. Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata a Cláusula 18.5 acima incluem:

(i) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da ICVM 472; e

(ii) as Informações exigidas no tem 12.1 do Anexo 39 da ICVM 472.

18.8. A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação solicitada por cotistas possuidores das Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos estabelecidos neste Regulamento.

18.9. A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 1 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail) à ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, inciso I, da ICVM 472. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto. Cada Cota corresponderá ao direito de 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

18.9.1. O prazo de resposta do respectivo processo de consulta formal previsto acima será estabelecido pelo Administrador em cada processo de consulta observado que:

(i) as Assembleias Gerais extraordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 15 (quinze) dias; e

(ii) as Assembleias Gerais ordinárias terão o prazo mínimo de resposta de 30 (trinta) dias.

18.10. Todas as deliberações da Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, cabendo a cada Cota 1 (um) voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral De Cotistas.

18.10.1 As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (vi), (vii), (ix), (xii) e (xvi) da Cláusula 18.1 acima dependerão de aprovação por maioria de

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

votos dos Cotistas presentes, em Assembleia Geral de Cotistas, conforme prevê o Art. 20, §1º da Instrução CVM nº 472/08 e que representem:

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

(ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

18.10.2. Os percentuais de que trata a Cláusula 18.10.1 acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

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

18.12. É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, sendo certo que referido pedido deverá: (a) conter todos os elementos Informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

18.12.1. Ao receber a solicitação de que trata a Cláusula acima, o Administrador deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação.

18.12.2. Nas hipóteses de solicitação de procuração, conforme previsto nesta Cláusula, o Administrador pode exigir: (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando pedido for assinado por representantes. É vedado ao Administrador:

(i) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido;

(ii) cobrar pelo fornecimento da relação de cotistas; e

(iii) condicionar deferimento de pedido ao cumprimento de quais quer formalidades ou à apresentação de quaisquer outros documentos não previstos nesta Cláusula.

18.12.3. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador do Fundo, em nome dos Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

18.13. Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

(i) o Administrador e o Gestor;

(ii) os sócios, diretores, funcionários do Administrador ou do Gestor;

(iii) empresas ligadas ao Administrador e ao Gestor, seus respectivos sócios, diretores e funcionários;

(iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores funcionários;

(v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para à formação do patrimônio do Fundo; e

(vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com do Fundo.

18.13.1. Não se aplica a vedação prevista nesta Cláusula quando:

(i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas na Cláusula 18.13 acima;

(ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em Instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; ou;

(iii) todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata do artigo 6° da Lei nº 6.404, de 1976, conforme o §2º do artigo 12 da ICVM 472.

18.14. Por ocasião da Assembleia Geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, à Inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

18.14.1. O pedido de que trata a Cláusula acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direto de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 19-A da ICVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral ordinária.

18.14.2. O percentual de que trata a Cláusula acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do Livro de Registro de Cotistas, na data de convocação da Assembleia Geral.

18.15. A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, nomear até 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

empreendimentos ou Investimentos do Fundo, em defesa dos diretos e dos interesses dos Cotistas, conforme previstas no artigo 26-A da ICVM 472.

18.15.1. A eleição do representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes que representem, no mínimo:

(i) 3% (três por cento) do total das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; e

(ii) 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

18.15.2. O representante dos Cotistas terá prazo de mandato consolidado de 1 (um) ano a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, permitida a reeleição. O representante: cos Cotistas não fará jus a qualquer remuneração.

18.15.3. Somente poderá exercer as funções de representante dos cotistas pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme estabelecido no artigo 26 da ICVM 472:

(i) Ser cotista;

(ii) não exercer cargo ou função no sociedades por ele diretamente controle comum, ou Administrador, ou no controlador do Administrador, em controladas e em coligadas ou outras sociedades sob assessoria de qualquer natureza;

(iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

(iv) não ser administrador ou gestor de outros Fundos de Investimento Imobiliário;

(v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

(vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra economia popular, a fé-pública ou à propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

18.15.4. O representante do Cotista eleito deverá informar ao Administrador e aos demais cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

19. CONFLITO DE INTERESSES

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

19.1. Os atos que caracterizem Conflito de Interesses dependem de provação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do artigo 34 da ICVM 472.

19.2. Não poderá votar nas Assembleias Geral o Cotista que esteja em situação que configure conflito de Interesses.

20. POLÍTICA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

20.1. O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 e do Ofício CVM/SIN/SNC nº 1/2014, até o limite dos lucros contábeis acumulados apurado conforme a regulamentação aplicável ("Lucros Semestrais"), com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

20.2. Conforme disposto no artigo 12, inciso I, da Lei nº 8.668/93, é vedado ao Administrador adiantar rendas futuras aos Cotistas.

20.3. Os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas e pagos mensalmente, preferencialmente até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação até o limite dos 95% (noventa e cinco por cento) previsto na Cláusula 20.1 acima será pago: (i) com relação aos balanços semestrais referentes a 30 de junho de cada ano, até o 10º (décimo) dia útil do mês de agosto subsequente; e (i) com relação aos balanços semestrais referentes a 31 de dezembro de cada ano até o 10º (décimo) dia útil do mês de fevereiro subsequente, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor. Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente de forma igualitária e sem distinção entre os cotistas

20.3.1. Observada a obrigação estabelecida nos termos da Cláusula 20.1 acima, o Gestor poderá reinvestir os recursos originados com a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis e/ou as deliberações em Assembleia Geral nesse sentido.

20.3.2. Percentual mínimo a que se refere a Cláusula 20.1 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

20.3.3. Farão jus aos rendimentos de que trata a Cláusula 20.1 acima os Cotistas

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

que tiverem inscritos no Livro de Registro de Cotistas no fechamento do último dia útil do mês imediatamente anterior à data de distribuição do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

20.4. Para fins de apuração de arrendamentos ou revendas dos resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, ou revendas dos Imóveis integrantes de sua carteira.

20.5. O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Imóveis e dos demais Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, poderá orientar o Administrador para reter até 5% (cinco por cento) dos lucros acumulados e apurados semestralmente pelo Fundo.

20.6. Observado o disposto nas Cláusulas 20.1 e 20.3 acima, a apuração de resultados deverá ser proporcionalmente rateada entre os Cotistas detentores das Cotas (i) à razão entre o capital subscrito do Fundo e o Capital subscrito das Cotas; e (ii) a metodologia de cálculo da taxa de performance das Cotas.

20.7. Para arcar com as despesas e encargos do Fundo, será formada após a primeira data de integralização de Cotas e mantida até o encerramento do Fundo, pelo Administrador uma reserva de caixa em valor suficiente para cobrir as despesas e encargos do Fundo estimados pelo Administrador para o período subsequente de 6 (seis) meses.

20.7.1. Os recursos da reserva de caixa serão aplicados nos Ativos Financeiros e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão servir para recompor a reserva de caixa.

20.7.2. Após primeira data de integralização de Cotas, reserva de caixa deverá ser recomposta mensalmente através da retenção do resultado líquido mensal da Fundo, apurado segundo regime de caixa, observados os percentuais mínimos de distribuição de rendimentos estabelecidos neste Regulamento, em especial o disposto na Cláusula 20.1 acima.

20.8. Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros.

20.8.1. Caso a Assembleia Geral prevista na Cláusula 20.8 acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda de Imóveis, demais Ativos Imobiliários do Fundo e/ou Ativos Financeiros, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos Imobiliários e/ou Ativos Financeiros deverão ser alienadas e/ou cedidos e, na hipótese do montante obtido com alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não ser suficiente para pagamento das despesas ordinárias e extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

Fundo sejam adimplidas.

20.9. O Cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros integrantes carteira do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever. Os Cotistas poderão ser chamados a aportar novos recursos no Fundo para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas nas hipóteses de (i) decisão da Assembleia Geral; (ii) os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas superarem o limite total do Patrimônio Líquido do Fundo; ou (iii) em qualquer hipótese de o Patrimônio Líquido do Fundo ficar negativo.

21. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

21.1. O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, CVM e à entidade administradora de mercado em que as Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela ICVM 472, nos prazos previstos na referida Instrução.

21.1.1. A divulgação de informações referidas neste Regulamento e na ICVM 472 serão realizadas na página do Administrador na rede mundial de computadores (planner.com.br) em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

21.2. Para fins do disposto neste Regulamento, o comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail) ou de correspondência física, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e realização de procedimentos de consulta formal.

21.3. Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de endereço eletrônico ou dados bancários desatualizados.

22. ATOS E FATOS RELEVANTES

22.1. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos meios indicados neste Regulamento.

22.1.1. Para fins da Cláusula acima, é considerado relevante qualquer ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

(i) na cotação das cotas ou valores mobiliários elas referenciados;

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

(ii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição valores mobiliários a elas referenciados.

23. LIQUIDAÇÃO

23.2. A liquidação do Fundo e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

23.3. Após o pagamento de todos os custos e despesas, bem como encargos devidos pelo Fundo, as Cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio do Fundo, se for o caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da Assembleia Geral de Cotistas que deliberou pela liquidação do Fundo. O procedimento de entrega de ativos do patrimônio do fundo em pagamento aos cotistas se dará fora do ambiente da B3.

23.4. Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número das Cotas emitidas pelo Fundo.

23.5. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos na Cláusula 23.4 acima, o Administrador resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo e tendo por parâmetro o valor da Cota.

23.6. Na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas que tratar sobre a liquidação do Fundo não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos Cotistas, de bens, direito, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, tais ativos serão entregues em pagamento os Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante às autoridades competentes. Na hipótese presta nesta Cláusula serão ainda observados os seguintes procedimentos: (a) o Administrador deverá notificar os cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio; (b) caso os Cotistas não procedem à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o item (a) acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver. O procedimento de entrega de ativos do patrimônio do fundo em pagamento aos

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

cotistas se dará fora do ambiente da B3.

23.7. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

23.8. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

23.9. Após a partilha de que tratam os itens acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador, o Gestor e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador, do Gestor ou de qualquer outro prestador de serviço contratado pelo Fundo.

23.10. Após a partilha do ativo o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, da seguinte documentação:

(i) no prazo de 15 (quinze) dias, (a)termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e (b) comprovante da entrada do peso de baixa de registro no CNPJ/ME do Fundo; e

(ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

24. TRIBUTAÇÃO

24.1. O presente item destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Regulamento, sendo recomendável que os Cotistas do Fundo consultem seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

24.2. Tributação aplicável aos Cotistas

a) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate,

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, a depender do prazo do investimento. Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas ficarão sujeitos à alíquota de 0% do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 dias (prazo a partir do qual é aplicável à alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores. Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

b) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento no Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Câmbio. As operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Câmbio. Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25%, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

c) Imposto de Renda (IR)

O IR devido pelos Cotistas tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

I. Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20%, independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica. Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação (sujeito à inclusão na base de cálculo do IR sobre Pessoa Jurídica – "IRPJ" e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL").

Ademais, a depender do caso, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoa jurídica em razão do investimento no Fundo poderão, ainda, estar sujeitos à incidência da Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS.

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005%

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

(cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 cotistas.

II. Cotistas residentes no exterior

Regra geral, os Cotistas residentes no exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas residentes no Brasil. Todavia, a legislação prevê tratamento tributário privilegiado, para os investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14. Caso essas condições sejam observadas, a tributação dos ganhos e rendimentos do investidor estrangeiro se dará da seguinte forma: (a) os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15%; (b) os ganhos auferidos na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores não estarão sujeitos ao IR. A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa RFB nº 1.037, de 04 de junho 2010.

24.3. Tributação aplicável ao Fundo

a) IOF/Títulos

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,5% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

b) Imposto de Renda (IR)

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR. Não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado.

São isentos do IR os dividendos recebidos pela carteira do Fundo em razão da participação em sociedades empresárias e em sociedades em conta de participação, na qualidade de sócia participante. As atividades e operações

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br

realizadas por essas sociedades são tributadas exclusivamente e de acordo com as regras detalhadas no tópico seguinte.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.

Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela RFB, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário, caso esta modalidade de investimento venha a ser admitida neste Regulamento, serão tributados pelo IR à alíquota de 20%, conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito do Administrador de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

25. DISPOSIÇÕES FINAIS

25.1. Em caso de morte ou incapacidade de cotista, representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá todas as obrigações, perante o Administrador, que caberiam ao *de cujus* ou a incapaz até o momento da adjudicação da partilha ou cessão da incapacidade, observadas as prescrições legais.

25.2. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela ICVM 472 e demais regulamentações, conforme aplicável.

25.3. Fica eleito Foro de Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 17 de fevereiro de 2023.

_____

ADMINISTRADOR FIDUCIÁRIO

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º Andar – Itaim Bibi – São Paulo/SP – CEP:04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 – Canal Planner: 0800 0000 129 – www.planner.com.br