REGULAMENTO DO
PMSS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº [em constituição]

São Paulo, 28 de abril de 2026

ÍNDICE

TÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES 3
TÍTULO II - DAS CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO 7
CAPÍTULO I – DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS E OBRIGAÇÕES 7
CAPÍTULO II – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS 13
CAPÍTULO III – DA FORMA DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO 14
CAPÍTULO IV – DA CARACTERÍSTICA GERAL DAS COTAS 14
CAPÍTULO V – DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO 14
CAPÍTULO VI – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS 17
CAPÍTULO VII – PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS 20
CAPÍTULO VIII – DOS FATORES DE RISCOS 21
CAPÍTULO IX – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FORO 22
CAPÍTULO I – DO REGIME DE CONDOMÍNIO DA CLASSE 23
ANEXO I – Classe de Cotas 23
Principais Características 23

TÍTULO I – DAS DEFINIÇÕES

Administradora:	significa a **MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** sociedade limitada com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 100, 18º andar, Itaim Bibi, CEP 04534-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.063.256/0001-27, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 13.091, de 24 de junho de 2013 ("Administradora")
Agência Classificadora de Risco	é cada agência classificadora de risco contratada pelo Fundo para a classificação de risco das Cotas de cada Classe e/ou Série, conforme o caso;
Agente Escriturador:	A Administradora, a qual se encontra devidamente habilitado pela CVM para prestar os serviços de escrituração das Cotas, ou seu sucessor a qualquer título.
Anexos:	Os anexos a este regulamento;
Arquivo remessa:	relação dos Direitos Creditórios a serem cedidos ao fundo arquivo eletrônico com formato CNAB, com todos os respectivos campos preenchidos, conforme layout do Custodiante, o qual conterá, ao menos: (i) o nome ou razão social das Cedentes e do Devedor; (ii) o CNPJ ou CPF, conforme o caso, das Cedentes e do Devedor; (iii) o valor de face do Direito Creditório; (iv) o Preço de Aquisição; (v) a data final de vencimento do Direito Creditório; e (vi) o número da nota fiscal eletrônica relativa ao Direito Creditório, se houver;
Assembleia Geral:	significa a Assembleia Geral de Cotistas, ordinária e extraordinária, realizada nos termos do Capítulo XIX;
Ativos Financeiros:	Significam os bens, ativos, direitos e investimentos financeiros, distintos dos Ativos Imobiliários previstos no art. 40 do Anexo III da RCVM 175, que compõem o Patrimônio Líquido, representados por (i) moeda corrente nacional; (ii) títulos de emissão do Tesouro Nacional; (iii) cotas de fundo de investimento de renda fixa ou de fundo de investimento referenciado à Taxa DI, com liquidez diária; e (iv) certificados de depósito bancário – CDB, emitidos pelas Instituições Autorizadas;

Auditor Independente:	é a empresa de auditoria independente contratada pela Administradora, nos termos deste Regulamento, ou sua sucessora a qualquer título, encarregada da revisão das demonstrações financeiras, das contas do Fundo e da análise de sua situação e da atuação da Administradora;
B3:	significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão;
BACEN:	significa o Banco Central do Brasil;
Banco Cobrador:	instituição financeira contratada pelo Fundo para a prestação de serviços de emissão de boletos bancários, tendo o Fundo por beneficiário, para pagamento e liquidação dos Diretos Creditórios;
Boletim de Subscrição	Boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável.
CNPJ/MF	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda
Código ANBIMA	Código de Administração de Recursos de Terceiros publicado pela ANBIMA.
Cotas:	significam as cotas emitidas pelo Fundo em uma ou mais distribuições;
Cotas em Circulação:	significa a totalidade das Cotas emitidas, excetuadas as Cotas que tenham sido resgatadas ou canceladas;
Cotistas:	significam os titulares das Cotas;
Custodiante:	significa a **TERRA INVESTIMENTOS DTVM LTDA**., acima qualificada;
CVM:	significa a Comissão de Valores Mobiliários;
Data de Avaliação	significa o último dia útil de cada mês.
Diretor Designado:	significa o diretor da Administradora designado para, nos termos da legislação aplicável, responder civil e criminalmente, pela supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo;
Escriturador	Instituição devidamente habilitada que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação dos serviços de escrituração das Cotas do Fundo.

Encargos do Fundo:	tem o significado que lhe é atribuído neste Regulamento;
Eventos de Avaliação:	tem o significado que lhe é atribuído neste Regulamento;
Eventos de Liquidação:	tem o significado que lhe é atribuído neste Regulamento;
Fundo:	significa o **PMSS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**
Gestora:	Significa a **IGUANA INVESTIMENTOS LTDA.,** sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Álvaro Anes, nº 56, conjunto 121, Pinheiros, CEP 05421-010, inscrita no CNPJ sob o nº 10.924.308/0001-87, devidamente autorizada a administrar carteira de títulos e valores mobiliários pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº 10.582, de 10 de setembro de 2009, que presta serviço de gestão da carteira de Ativos do Fundo ("Gestora").
IGP-M:	significa o Índice Geral de Preços de Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Instituições Autorizadas:	significam, indistintamente, quaisquer das seguintes instituições financeiras: Itaú Unibanco S.A., Banco do Brasil S.A., Banco Bradesco S.A., Caixa Econômica Federal, Banco Santander (Brasil) S.A., HSBC Bank Brasil S.A. - Banco Múltiplo, Banco Votorantim S.A., Banco Safra S.A., Banco Citibank S.A., Banco BTG Pactual S.A., Banco do Estado do Rio Grande do Su S.A. – Banrisul, Banco Credit Suisse (Brasil) S.A., Banco do Nordeste do Brasil S.A., Banco J. P. Morgan S.A., Banco BNP Paribas Brasil S.A., Banco BMG .A. e Banco Societé Genérale Brasil S.A.
Anexo III da Resolução 175 da CVM:	Anexo III da Resolução CVM nº 175, incluído pela Resolução CVM nº184, de 31 maio de 2023;
Investidor Profissional:	os investidores considerados profissionais, nos termos da Resolução 30/21 da CVM
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Oferta Pública	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Resolução 160/22, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM.
Oferta Restrita	Toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Resolução 160/22, a qual (i) será destinada exclusivamente a

	investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Resolução 160/22; e (iii) sujeitará os investidores profissionais à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na Resolução 160/22.
Obrigações do Fundo:	significam todas as obrigações do Fundo previstas neste Regulamento e nos demais Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, o pagamento dos Encargos do Fundo, da amortização e resgate das Cotas;
Patrimônio Líquido:	significa o patrimônio líquido do Fundo
Pessoas Ligadas:	Significa: I a sociedade controladora ou sob controle do administrador, do gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; II a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do administrador, gestor ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do administrador, gestor ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e; e III parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
Regulamento:	significa o regulamento do Fundo;
Resolução CVM 30	significa a Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
SELIC:	significa o Sistema Especial de Liquidação e Custódia;
Taxa de Administração:	significa a remuneração devida à Administradora
Taxa DI:	significa a taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br). A Taxa DI é uma referência de taxa no Brasil;
Termo de Adesão ao Regulamento:	significa o documento por meio do qual o Cotista adere ao Regulamento do Fundo e que deve ser firmado quando de seu ingresso no Fundo, nos termos do Artigo 50 do presente Regulamento; e

REGULAMENTO DO [=] FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

O [=] **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, disciplinado pela parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, pelas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e pelo presente regulamento ("Regulamento").

TÍTULO II - DAS CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO

CAPÍTULO I – DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS E OBRIGAÇÕES

Artigo 1. O Fundo será administrado pela **MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOSE VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua JoaquimFloriano, 100, 18º andar, conj. 182, Itaim Bibi, CEP 04521-004, inscrito no CNPJ sob nº 12.063.256/0001-27, autorizado a prestar os serviços de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 13.091, expedido em 25 de junho de 2013 ("**Administradora**").

Parágrafo Único. A Administradora deverá administrar o Fundo cumprindo com suas obrigações de acordo com os mais altos padrões de diligência e correção do mercado, entendidos no mínimo como aqueles que todo homem ativo e probo deve empregar na condução de seus próprios negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância da lei e das normas regulamentares aplicáveis, (ii) deste Regulamento, (iii) das deliberações da Assembleia Geral, e (iv) dos deveres fiduciários de diligência e lealdade, de informação e depreservação dos direitos do Cotista.

Artigo 2. Observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, a Administradora tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo e para exercer os direitos inerentes aos Ativos Investidos do Fundo.

Parágrafo Primeiro. Incluem-se entre as obrigações da Administradora:

(a) manter atualizados e em perfeita ordem:

(i) a documentação relativa às operações do Fundo;

(ii) o registro do Cotista;

(iii) o livro de atas de assembleias gerais;

(iv) o livro de presença de cotistas;

(v) os demonstrativos trimestrais do Fundo;

(vi) o registro de todos os fatos contábeis referentes ao Fundo; e

(vii) os relatórios do Auditor Independente.

(b) receber quaisquer valores do Fundo por meio do Custodiante;

(c) Contratar, em nome do fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os

seguintes serviços:

i. Distribuição primária de cotas;

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

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

iv. Formador de mercado para as cotas.

(d) entregar ao Cotista, gratuitamente, exemplar deste Regulamento e seus anexos e dos relatórios preparados pelo Auditor Independente, bem como cientificá-lo da Taxa de Administração;

(e) divulgar, anualmente além de manter disponíveis em sua sede e agências e nas instituições que coloquem Cotas do Fundo, o valor do Patrimônio Líquido, o valor das Cotas, as rentabilidades acumuladas no mês e no ano civil a que se referirem, bem como quaisquer informações exigidas pela regulamentação aplicável ou pelos órgãos reguladores competentes;

(f) custear as despesas de propaganda do Fundo;

(g) fornecer anualmente ao Cotista documento contendo informações sobre os rendimentos auferidos no ano civil e, com base nos dados relativos ao último dia do mês de dezembro, sobre o número de cotas de sua propriedade e respectivo valor;

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

(i) manter atualizada junto à CVM a lista de todos os prestadores de serviços contratados pelo fundo, inclusive os prestadores de serviços essenciais, bem como as demais informações cadastrais do fundo e suas classes de cotas;

(j) manter serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido no regulamento;

(k) monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;

(l) observar as disposições constantes do regulamento;

(m) cumprir as deliberações da assembleia de cotistas;

(n) manter, separadamente, registros analíticos com informações completas sobretoda e qualquer

modalidade de negociação realizada entre a Administradora e o Fundo.

(o) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da classe de cotas;

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

(q) abrir e movimentar contas bancárias;

(r) representar a classe de cotas em juízo e fora dele;

(s) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado; e

(t) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste regulamento.

(u) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da classe de cotas, de acordo com a política de investimento prevista no respectivo regulamento;

(v) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo do administrador; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do administrador; c) não compõem a lista de bens e direitos do administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do administrador; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do administrador, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, salvo quando constituído para garantir obrigações assumidas pelos cotistas e tratando-se de bens imóveis;

(w) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do fundo; e b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos do arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da RCVM 175, quando for o caso;

Parágrafo Segundo. Sem prejuízo do disposto no Parágrafo anterior, e da legislação e regulamentação aplicável, são obrigações da Administradora:

(a) informar imediatamente ao Cotista:

(i) a substituição da Administradora, do Auditor Independente ou do Custodiante;

(ii) a ocorrência de qualquer Evento de Avaliação ou de Liquidação;

(b) no caso de pedido ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, falência, intervenção

ou liquidação extrajudicial do Custodiante, ou qualquer outra instituição financeira onde estejam depositados, em conta do fundo ou escrow account, quaisquer recursos, requerer o imediato direcionamento do fluxo de recursos provenientes de tais Direitos, de titularidade do Fundo.

Parágrafo Terceiro. É vedado à Administradora:

(a) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nasoperações praticadas pelo Fundo;

(b) utilizar ativos de sua própria emissão ou coobrigação como garantia dasoperações praticadas pelo Fundo;

(c) efetuar aportes de recursos no Fundo, de forma direta ou indireta, a qualquer título, ressalvada a hipótese de aquisição de Cotas;

(d) realizar operações e negociar com ativos financeiros ou modalidades de investimento não previstos neste Regulamento;

(e) aplicar recursos diretamente no exterior;

(f) adquirir Cotas do Fundo;

(g) pagar ou ressarcir-se de multas impostas em razão do descumprimento de normas previstas neste Regulamento;

(h) vender Cotas do Fundo a prestação;

(i) vender cotas do Fundo a instituições financeiras e sociedades de arrendamento mercantil cedentes de direitos creditórios

(j) prometer rendimento predeterminado ao Cotista;

(k) fazer, em sua propaganda ou em outros documentos apresentados aos investidores, promessas de retiradas ou de rendimentos, com base em seu próprio desempenho, no desempenho alheio ou no de ativos financeiros ou modalidades de investimento disponíveis no âmbito do mercado financeiro;

(l) obter ou conceder empréstimos; e

(m) efetuar locação, empréstimo, penhor ou caução dos direitos e demais ativos integrantes da Carteira do Fundo.

Parágrafo Quarto. As vedações dispostas no Parágrafo 3º acima abrangem os recursos próprios das pessoas físicas e das pessoas jurídicas controladoras da Administradora, das sociedades por elas direta ou indiretamente controladas e de coligadas ou outras sociedades sob controle comum, bem como os ativos integrantes das respectivas carteiras e os de emissão ou coobrigação dessas.

Parágrafo Quinto. Excetuam-se do disposto no Parágrafo anterior os títulos de emissão do Tesouro Nacional, os títulos de emissão do BACEN e os créditos securitizados pelo Tesouro Nacional, integrantes da Carteira do Fundo.

Parágrafo Sexto. O Diretor Designado deverá, nos termos da legislação aplicável, elaborar demonstrativo trimestral do Fundo, a ser enviado à CVM e mantido à disposição dos Cotistas, o qual será submetido à auditoria independente anual.

Artigo 3. As atribuições, competências e o âmbito de atuação da Gestora são:

(a) O gestor, observadas as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos, na sua respectiva esfera de atuação;

(b) Contratar, em nome do fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços:

I intermediação de operações para a carteira de ativos;

II distribuição de cotas;

III consultoria de investimentos;

IV classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito;

V formador de mercado de classe fechada; e

VI cogestão da carteira de ativos.

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

(d) Observância dos limites de composição e concentração de carteira e de concentração em fatores de risco, conforme estabelecidos nesta Resolução e no regulamento;

(e) Realizar em conjunto com a administradora ao controle de liquidez do Fundo;

(f) Informar o administrador, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ele contratado;

(g) Providenciar a elaboração do material de divulgação da classe para utilização pelos distribuidores, às suas expensas;

(h) Diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da classe de cotas;

(i) Manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o

caso, de exposição ao risco de capital;

(j) Observar as disposições constantes do regulamento; e

(k) Cumprir as deliberações da assembleia de cotistas.

(a) monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;

(b) observar as disposições constantes do regulamento;

(c) cumprir as deliberações da assembleia de cotistas;

(d) manter, separadamente, registros analíticos com informações completas sobretoda e qualquer modalidade de negociação realizada entre a Administradora e o Fundo.

(e) Estruturar o Fundo, estabelecendo a política de investimento prevista neste regulamento, estimando a inadimplência da carteira de direitos creditórios e estabelecendo hipóteses de liquidação antecipada prevista neste regulamento; e

(f) Análise de garantias: análise das garantias das operações que comporão a carteira de ativos do Fundo.

Parágrafo Primeiro. É permitido ao gestor constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exclusivamente, para garantir obrigações assumidas pelos cotistas, na forma permitida pela lei e pela regulamentação da CVM.

Artigo 9. Não será de responsabilidade da Gestora o exercício da administração.

Artigo 10. A Gestora desempenhará diretamente as atividades de gestão de ativos integrantes da carteira do Fundo, sendo responsável pela seleção de ativos para sua aquisição,negociação de ativos de propriedade do Fundo, bem como o exercício do direito de voto deles decorrentes, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto da Gestora, devendo ainda observar o Regulamento e política de investimento deste.

Parágrafo Primeiro. Os valores recebidos em nome do Fundo deverão ser depositados, sem qualquer dedução ou desconto, diretamente em (i) conta de titularidade do Fundo; ou (ii) conta especial instituída pelas partes junto às instituições financeiras, de titularidade de cada cedente e com movimentação exclusiva pelo Banco Administrador da conta, conforme procedimentos estabelecidos em instrumento contratual específico, firmado entre o Banco Administrador e o Fundo, conta esta destinada a acolher depósitos a serem feitos pelo devedor e ali mantidos em custódia, para liberação após o cumprimento de requisitos especificados e verificados pelo Custodiante.

Artigo 4. O Fundo contratará auditor independente, devidamente registrado na Comissão de Valores Mobiliários - CVM ("Auditor Independente").

Artigo 5. No caso de renúncia, o prestador de serviço essencial deve permanecer no exercício de suas

funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

Parágrafo Único. A Administradora deverá, sem qualquer custo adicional para o Fundo, colocar à disposição da instituição que vier a substituí-la, no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados da data da deliberação da sua substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo, e sua respectiva administração, que tenham sido obtidos, gerados, preparados ou desenvolvidos pela Administradora, ou por qualquer terceiro envolvido diretamente na administração do Fundo, de forma que a instituiçãosubstituta possa cumprir, sem solução de continuidade, com os deveres e as obrigações da Administradora, nos termos deste Regulamento.

Artigo 6. Nas hipóteses de substituição da Administradora e de liquidação do Fundo aplicar-se-ão, no que couber, as normas em vigor que dispõem sobre responsabilidade civil ou criminal de administradores, diretores e gerentes de instituições financeiras, independentemente das que regem a responsabilidade civil da própria Administradora.

CAPÍTULO II – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 7. Os serviços de custódia qualificada e controladoria dos ativos e demais ativos do Fundo, bem como os serviços de escrituração das Cotas do Fundo, serão prestados pela TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Joaquim Floriano, nº 100, 5º andar, Itaim Bibi, CEP 04521-004, inscrita no CNPJ sob nº. 03.751.794/0001.13, devidamente autorizada pela CVM a prestar os serviços de custódia e escrituração de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 14.300, de 01 de julho de 2015 ("Custodiante" ou "Agente Escriturador").

Parágrafo Primeiro. A documentação em via original deverá ser entregue ao Custodiante, em forma física, caso aplicável.

Parágrafo Segundo. O Custodiante, responsável legal pela guarda dos Documentos Comprobatórios dos ativos do Fundo, sem prejuízo de sua responsabilidade e com a anuência do Fundo através de sua Administradora, poderá contratar, mediante instrumento contratual específico, empresa especializada para guarda física dos Documentos Comprobatórios na condição de fiel depositária.

Parágrafo Terceiro. A custódia dos Ativos e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo será exercida diretamente pelo Custodiante, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, ou por instituição, devidamente habilitada para tanto, que venha a ser contratada pelo Administrador para a prestação de tais serviços.

Parágrafo Quarto. Os contratos de custódia devem conter cláusula que:

(a) estipule que somente as ordens emitidas pelo administrador, pelo gestor ou por seus representantes legais ou mandatários, devidamente autorizados, podem ser acatadas pela instituição custodiante;

(b) vede ao custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações da classe; e

(c) estipule com clareza o preço dos serviços.

CAPÍTULO III – DA FORMA DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Artigo 8. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e seu prazo de duração será indeterminado.

Artigo 9. O patrimônio do Fundo é representado por uma Classe Única de Cotas. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas estão dispostas no **Anexo I** deste Regulamento. ("Anexo descritivo de Classe").

Artigo 10. As Cotas do Fundo serão escriturais e serão mantidas em conta de depósito em nome dos Cotistas junto à Administradora.

Artigo 11. Para fins do Código ANBIMA e das "Diretrizes de Classificação ANBIMA de Fundos de Investimento Imobiliário", o Fundo é classificado como " Multiestratégia".

CAPÍTULO IV – DA CARACTERÍSTICA GERAL DAS COTAS

Artigo 12. O patrimônio do Fundo é representado por uma Única Classes de Cotas As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate das Cotas estão descritos neste Capítulo.

Parágrafo Primeiro. No ato de subscrição, o investidor deverá, ainda, indicar representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Administradora ou pelo Custodiante, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo e, caso disponível, endereço eletrônico. Caberá a cada Cotista informar à Administradora a alteração de seus dados cadastrais.

Artigo 13. A primeira oferta de Cotas do Fundo será realizada nos termos da Resolução CVM 160.

Artigo 14. A propriedade das Cotas presumir-se-á por extrato de conta de depósito, aberta em nome de cada Cotista junto ao Agente Escriturador, em sistema de registro e de liquidação financeira de ativos autorizados a funcionar pelo BACEN ou pela CVM, nas suas respectivas áreas de competência.

CAPÍTULO V – DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 15. Constituem "Encargos do Fundo", além da Taxa de Administração e de Gestão, as seguintes despesas:

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

(b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e

informações periódicas previstas nesta Resolução;

(c) despesas com correspondências de interesse do fundo, inclusive comunicações aos cotistas;

(d) honorários e despesas do auditor independente;

(e) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;

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

(g) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;

(h) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;

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

(j) despesas com a realização de assembleia de cotistas;

(k) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da classe;

(l) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;

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

(n) no caso de classe fechada, se for o caso, as despesas inerentes à:

i. distribuição primária de cotas; e

ii. admissão das cotas à negociação em mercado organizado;

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

(p) taxa máxima de distribuição;

(q) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;

(r) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da classe de cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas na Resolução 175 da CVM

(s) contratação da agência de classificação de risco de crédito;

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

(u) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do art. 27 do Anexo Normativo III da RCVM 175;

(v) taxa máxima de custódia de ativos financeiros;

(w) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(x) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do fundo; e

(y) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 20 do Anexo Normativo III da RCVM 175.

Parágrafo Primeiro. As despesas não previstas neste Regulamento como Encargos do Fundo devem correr por conta do Prestador de Serviço Essencial que for responsável pela contratação.

Parágrafo Segundo. Considerando que todos os encargos previstos no *caput* deste Artigo serão suportados pelo Fundo, quaisquer valores adiantados pela Administradora ou por outro prestador de serviços do Fundo para cobrir tais encargos tornar-se-ão automaticamente créditos destes contra o Fundo, os quais deverão ser prontamente reembolsados pelo Fundo, mediante apresentação da respectiva nota fiscal à Administradora, sempre e assim que houverdisponibilidade de caixa.

Artigo 16. Caso o Fundo não possua recursos disponíveis, em moeda corrente nacional, suficientes para a adoção e manutenção, direta ou indireta, dos procedimentos judiciais e extrajudiciais necessários à cobrança dos Ativos Financeiros de titularidade do Fundo e à defesa dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo, o Cotista, em Assembleia Geral, poderá aprovar o aporte de recursos ao Fundo, por meio da integralização de novas Cotas, a ser realizada pelo Cotista, para assegurar, se for o caso, a adoção e manutenção dos procedimentos acima referidos.

Artigo 17. Todos os custos e despesas referidos neste Capítulo, inclusive para salvaguarda de direitos e prerrogativas do Fundo e/ou com a cobrança judicial e/ou extrajudicial, serão de inteira responsabilidade do Fundo, não estando a Administradora, os Cedentes, o Custodiante e quaisquer de suas respectivas pessoas controladoras, sociedades por estes direta ou indiretamente controladas, a estes coligadas ou outras sociedades sob controle comum, em conjunto ou isoladamente, obrigados pelo adiantamento ou pagamento de valores relacionados aos procedimentos referidos neste Capítulo.

Artigo 18. A realização de despesas ou a assunção de obrigações, por conta e ordem do Fundo,nos termos deste Capítulo, deverá ser previamente aprovada pelo Cotista na Assembleia Geral prevista neste Regulamento. Caso a realização das referidas despesas ou a assunção de obrigações seja aprovada na forma deste Capítulo, o Cotista deverá definir na referida Assembleia Geral o cronogramade integralização das novas Cotas, as quais deverão ser integralizadas pelo titular das Cotas, em moedacorrente nacional, na

medida em que os recursos se façam necessários à realização dos procedimentosdeliberados na referida Assembleia Geral, sendo vedada qualquer forma de compensação.

Artigo 19. A Administradora, a Gestora, o Custodiante, seus administradores, empregados e demais prepostos não são responsáveis por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelo titular das Cotas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso o referido Cotista não aporte os recursos suficientes para tanto.

Artigo 20. Todos os valores aportados pelo Cotista ao Fundo, nos termos deste Capítulo, deverão ser realizados em moeda corrente nacional, livres e desembaraçados de quaisquer taxas, impostos, contribuições ou encargos, presentes ou futuros, que incidam ou venham a incidir sobre tais pagamentos, incluindo as despesas decorrentes de tributos ou de contribuições incidentes sobre os pagamentos intermediários, independentemente de quem seja o contribuinte, de forma que o Fundo receba as verbas devidas pelos seus valores integrais, acrescidos dos montantes necessários para que o mesmo possa honrar integralmente suas obrigações, nas respectivas datas de pagamento, sem qualquer desconto ou dedução, sendo expressamente vedada qualquer forma de compensação.

CAPÍTULO VI – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 21. Sem prejuízo das demais atribuições previstas neste Regulamento, competeprivativamente à Assembleia Geral, observados os respectivos quóruns de deliberação:

(a) tomar anualmente, no prazo máximo de 90 (noventa) dias após o encerramentodo exercício social, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo apresentadas pela Administradora;

(b) deliberar sobre a substituição da Administradora e Gestora;

(c) deliberar sobre a substituição dos demais prestadores de serviços;

(d) deliberar sobre a contratação, definição da remuneração, substituição e destituição do Consultor Imobiliário Especializado;

(e) deliberar sobre a elevação da Taxa de Administração cobrada pela Administradora, inclusive na hipótese de restabelecimento de taxa que tenha sido objeto de redução;

(f) deliberar sobre a incorporação, fusão, cisão ou liquidação do Fundo;

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

(h) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;

(i) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o art. 20 do Anexo Normativo III da RCVM 175, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

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

(k) alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e, caso o fundo conte com um gestor na qualidade de prestador de serviços essenciais, à taxa de gestão;

(l) aprovar qualquer alteração deste Regulamento; e

(m) ampliar o público-alvo a que se destina o Fundo;

Artigo 22. O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a determinações das autoridades competentes e de normas legais ou regulamentares, incluindo correções e ajustes de caráter não material nas definições e nos parâmetros utilizados no cálculo dos índices estabelecidos neste Regulamento, devendo tal alteração ser providenciada, impreterivelmente, no prazo determinado pelas autoridades competentes.

Artigo 23. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com, no mínimo, 10 (dez) dias corridos de antecedência, quando em primeira convocação, e com 5 (cinco) dias corridos de antecedência, nas demais convocações, e far-se-á por meio de correio eletrônico endereçado ao Cotista, do qual constaráo dia, a hora e o local em que será realizada a Assembleia Geral e, ainda que de forma sucinta, a ordemdo dia, sempre acompanhada das informações e dos elementos adicionais necessários à análise préviapelo Cotista das matérias objeto da Assembleia Geral.

Parágrafo Primeiro. A Assembleia Geral poderá ser convocada: (i) pela Administradora; (ii) pelaGestora, (iii) pelo Custodiante; ou (iv) Cotista ou grupo de cotistas que detenha, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas.

Parágrafo Segundo. A convocação por iniciativa da Gestor, do Custodiante ou de Cotistas deve ser dirigida à Administradora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral às expensas dos requerentes, salvo sea Assembleia Geral assim convocada deliberar em contrário.

Parágrafo Terceiro. A Assembleia Geral será considerada validamente instalada em primeira convocação com a presença de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) das Cotas acrescido deuma Cota e, em segunda convocação, com a presença de qualquer percentual. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Regulamento, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas, observado o disposto no parágrafo único do Artigo 33 abaixo.

Parágrafo Quarto. A presidência da Assembleia Geral caberá à Administradora.

Parágrafo Quinto. Sem prejuízo do disposto no Parágrafo 6º abaixo, a Administradora e/ou o Cotista poderão convocar representantes do Auditor Independente, da Gestora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a

deliberação da ordem do dia.

Parágrafo Sexto. Independentemente de quem tenha convocado, o representante da Administradora deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar ao Cotista as informações que lhe forem solicitadas.

Parágrafo Sétimo. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral deve realizar-se no local onde a Administradora tiver a sede, e quando for realizada em outro local, os anúncios ou as cartas endereçadas ao Cotista devem indicar, com clareza, o lugar da reunião, que em nenhum caso pode realizar-se fora da localidade da sede. Alternativamente.

Artigo 24. Cada Cota corresponde a 1 (um) voto, sendo admitida a representação do Cotista por mandatário legalmente constituído há menos de 1 (um) ano, sendo que o instrumento de mandato deverá ser depositado na sede da Administradora no prazo de 2 (dois) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia Geral.

Artigo 25. Ressalvado o disposto no Parágrafo Único deste Artigo, toda e qualquer matéria submetida à deliberação do Cotista deverá ser aprovada pelos titulares da maioria das Cotas presentes à Assembleia Geral; exceto com relação às matérias indicadas nos incisos (b), (c), (d), (e) e (f), as quais deverão ser aprovadas, em primeira convocação, pelos titulares da maioria das Cotas emitidas e, em segunda convocação, pelos titulares da maioria das Cotas presentes à Assembleia Geral.

Parágrafo Único. As deliberações relativas às demonstrações contábeis do FUNDO que não contiverem ressalvas serão consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geralcorrespondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer Cotistas.

Artigo 26. As deliberações tomadas em Assembleia Geral, observados os quóruns estabelecidos neste Regulamento, serão existentes, válidas e eficazes perante o Fundo e obrigarão todos os Cotistas, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral ou do voto nela proferido.

Artigo 27. O Cotista poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia a fim de deliberar sobrematéria de seu interesse, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos neste Regulamento.

Artigo 28. A Assembleia Geral pode, a qualquer momento, nomear um ou mais representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses do Cotista.

Parágrafo Único. Somente pode exercer as funções de representante do cotista pessoa física ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

(a) ser cotista da classe de cotas;

(b) não exercer cargo ou função no administrador ou no controlador do administrador ou do

gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(c) não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;

(d) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

(e) não estar em conflito de interesses com a classe de cotas; e

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

Artigo 29. As decisões da Assembleia Geral devem ser divulgadas ao Cotista no prazo máximo de30 (trinta) dias contados da sua realização, e far-se-á por meio de correio eletrônico endereçado a cadaum dos Cotistas.

CAPÍTULO VII – PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 30. A Administradora é obrigada a divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, por meio de (i) envio de correio eletrônico, e (ii) disponibilização no website da Administradora, devendo permanecer à disposição dos condôminos para consulta, na sede e agências da Administradora e nas instituições autorizadas a distribuir Cotas, de modo a garantir ao Cotista acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões quanto à respectiva permanência no Fundo, se for o caso.

Artigo 31. A Administradora deve, no prazo máximo de 10 (dez) dias após o encerramento de cada mês, colocar à disposição do Cotista, em sua sede e dependências, informações sobre: (i) o número deCotas de propriedade do Cotista e o respectivo valor; (ii) a rentabilidade do Fundo, com base nos dadosrelativos ao último dia do mês; e (iii) o comportamento da carteira, abrangendo, inclusive, dados sobre o desempenho esperado e realizado.

Artigo 32. A Administradora deve enviar à CVM, através do Sistema de Envio de Documentosdisponível na página da CVM na rede mundial de computadores, em até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social ao qual se refiram, as demonstrações financeiras anuais do Fundo.

Artigo 33. As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração expedidas pela CVM e serão auditadas por auditor independente registrado na CVM.

Artigo 34. À Administradora cabe divulgar, trimestralmente: (i) o valor do Patrimônio Líquido doFundo; (ii) o valor da Cota; (iii) as rentabilidades acumuladas no mês e no ano civil; e (iv) o demonstrativo elaborado pelo Diretor Designado, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e na legislação vigente.

Parágrafo Primeiro. A divulgação das informações previstas neste Regulamento deve ser feita pormeio de correio eletrônico; e (ii) disponibilização no website da Administradora.

Parágrafo Segundo. A Administradora deve divulgar, em sua página eletrônica na rede mundial de computadores, quaisquer informações relativas ao Fundo divulgadas para Cotistas ou terceiros.

Artigo 35. O Fundo terá escrituração contábil própria. O exercício social do Fundo tem duração de um ano, encerrando-se no último Dia Útil de Dezembro de cada ano.

Artigo 36. A Gestora deste Fundo adota política de exercício de direito de voto em assembleias,que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política orienta as decisões da Gestora em assembleias de detentoresde títulos e valores mobiliários que confiram aos seus titulares o direito de voto. A versão integral da política de voto da Gestora encontra-se disposta no *website* da Gestora no endereço https://[=].

Artigo 37. O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pela Administradora, dequaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail).

Parágrafo Primeiro. Igualmente considera-se o correio eletrônico como uma forma de correspondência válida nas comunicações entre a Administradora, a Gestora, o Custodiante e o Cotista.

Parágrafo Segundo. Fica facultado aos Cotistas solicitar, de forma expressa, por meio de declaração entregue à Administradora, o envio das informações previstas no Caput por meio físico, sendoque nestes casos os custos de envio serão suportados pelo Fundo.

Parágrafo Terceiro. Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas à Administradora por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados da Administradora, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.

CAPÍTULO VIII – DOS FATORES DE RISCOS

Artigo 38. O objetivo e a Política de Investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o Cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

Parágrafo Primeiro. rentabilidade das Cotas não coincide com a rentabilidade dos ativos que compõem a carteira do Fundo em decorrência dos encargos do Fundo, dos tributos incidentes sobre os recursos investidos e da forma de apuração do valor dos ativos que compõem a carteira do Fundo.

Parágrafo Segundo. As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, do Administrador ou do Gestor que, em hipótese alguma, podem ser responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

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

CAPÍTULO IX – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E FORO

Artigo 39. Todas as disposições contidas neste Regulamento que se caracterizem como obrigação de fazer ou não fazer a serem cumpridas pelo Fundo, deverão ser consideradas, salvo referência expressa em contrário, como de responsabilidade exclusiva da Administradora.

Artigo 40. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquerquestões oriundas do presente Regulamento.

MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

CAPÍTULO I – DO REGIME DE CONDOMÍNIO DA CLASSE

ANEXO I – Classe de Cotas

AO REGULAMENTO DO PMSS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Classe de Cotas: Única

("FUNDO")

Principais Características	
Objetivo da Classe	É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição dos Imóveis-Alvo; (ii) no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral; e (iii) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar aos investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo; ou (b) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e regulamentação expedida pela CVM. A Classe de Cotas se classifica como de investimento imobiliário, tendo como principal fator de risco o Risco do Setor Imobiliário. Os ativos desta Classe de Cotas deverão obedecer às limitações previstas no Regulamento e neste Anexo e na regulamentação em vigor, Resolução CVM 175/22, especialmente os limites por ativo financeiro e emissor, constante neste anexo.
Público-alvo	Investidores profissionais
Responsabilidade do Cotista	Ilimitada

Forma de Condomínio	Fechado
Divulgação do valor da Cota Patrimonial	Mensal
Prazo de Duração	Indeterminado
Classe CVM	Imobiliário

Responsabilidade Ilimitada
A estratégias de investimento podem resultar em perdas superiores ao capital aplicado. Desta forma, poderá ter a possibilidade de os cotistas terem que aportar recursos adicionais para cobrir o patrimônio líquido negativo.

Movimentação – Emissão e Resgate de Cotas

Horário de Movimentação	16:00 Horas
Aplicação Mínima Inicial	Não Aplicável
Saldo Máximo	Não Aplicável
Valores de Movimentação	Não Aplicável
Tipo de Cota	Fechamento
Aplicação – Cotização	D+0
Aplicação – Pagamento	D+0
Possibilidade ou não de futuras de emissões de novas Cotas	Sim
Número de cotas emitidas para constituição do patrimônio inicial	Não Aplicável

A subscrição das Cotas no âmbito de cada emissão será efetuada mediante assinatura do boletim de subscrição e, conforme o caso, de compromisso de investimento, que especificarão as respectivas condições da subscrição e integralização de Cotas.

No caso de ofertas realizadas nos termos da Resolução CVM n.º 160/22, o prazo máximo para a subscrição e integralização da totalidade das Cotas de cada emissão é de até 06 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da referida oferta.

Barreiras para Resgates

Barreiras para Resgates	Não aplicável

Integralização e Resgate em Bens e Direitos (Ativos)

Possibilidade	**Integralização:** Sim **Resgate:** Não

Na hipótese de Integralização em bens e direitos, esta deve ser feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM 175/22 e aprovado pela Assembleia de Geral Especial de Cotistas desta Classe de Cotas. A aprovação do laudo pela Assembleia de Geral Especial de Cotistas desta Classe de Cotas não é requerida quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de cotas.

Direito de Preferência

Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência assegurado, observada a devida proporcionalidade de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo na (i) subscrição de novas Cotas; (ii) alienação de Cotas para terceiros. O direito de preferência referido no acima deverá ser exercido pelo Cotista em até 30 (trinta) dias da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, sendo vedada a cessão deste direito a terceiros. O exercício do direito de preferência deverá ser efetivado no referido prazo, através da assinatura da ata de Assembleia Geral de Cotistas, na hipótese dos Cotistas presentes à Assembleia Geral, e/ou de documento a ser encaminhado pelo Administrador para este fim, os procedimentos para exercício de direito de subscrição das sobras e do direito de preferência citados devem ser realizados exclusivamente pelo Escriturador, fora dos ambientes do Balcão B3, conforme o caso. As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotista, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 05 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Consultor Imobiliário

O Fundo Contrata Consultor Imobiliário	Não
Qualificação do Consultor Imobiliário	Não Aplicável

Remuneração dos Prestadores de Serviços

Taxa de Administração	1° Ano – R$ 14.000,00 (quatorze mil reais) 2° Ano – R$ 15.000,00 (quinze mil reais) 3° Ano – R$ 18.000,00 (dezoito mil reais), corrigidos anualmente, a partir do quarto ano da data de início do Fundo, pela variação acumulada

	do IPCA.
Taxa de Gestão	1° Ano – R$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais) mensais; 2° Ano – R$ 29.000,00 (vinte e nove mil reais) mensais; 3° Ano – R$ 36.000,00 (trinta e seis mil reais) mensais, corrigidos anualmente, a partir do quarto ano da data de início do Fundo, pela variação acumulada do IPCA.
Taxa de Performance	Não aplicável
Período de Cobrança Taxa de Performance	Não aplicável
Método de cobrança da Taxa de Performance	Não aplicável
Benchmark	Não Aplicável
Taxa de Entrada	Não aplicável
Taxa de Saída	Não aplicável
Taxa de Custódia	Valor mensal de R$ 1.000,00 (mil reais), corrigidos anualmente, a partir do quarto ano da data de início do Fundo do Fundo, pela variação acumulada do IPCA.
Taxa de Distribuição	Tendo em vista que o Fundo não possui esforço de distribuição, não será devida taxa de distribuição, na forma do Ofício-Circular-Conjunto nº 2/2023/CVM/SIN/SSE.
Taxa Máxima Consultor Imobiliário	Não aplicável

Documentos Obrigatórios

Termo de Adesão e Ciência de Riscos	Sim
Regulamento	Sim
Boletim de Subscrição quando se tratar de Mercado Primário	Sim

Tributação Perseguida

Tipo	Longo Prazo
A Classe imobiliária sujeita-se à incidência do imposto sobre a renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Ficam isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelas Classes dos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam	

admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, considerando que:
I - será concedido somente nos casos em que a Classe do fundo possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas;
II - não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe do fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; e
III - não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe do Fundo, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Informações Adicionais

Observância de regras especiais para cotistas que sejam classificados como Entidades Fechadas de Previdência Complementar:	Não
Observância de regras especiais para cotistas que sejam como Regimes Próprios de Previdência Social:	Não

As aplicações realizadas no **FUNDO** não contam com garantia da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA**, ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda no Fundo Garantidor de Créditos - FGC

Política de Investimento

O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser realizadas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente:

(i) preponderantemente, locação e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo adquiridos pelo Fundo;
(ii) a compra e venda de Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre Imóveis-Alvo;
(iii) aplicação dos recursos em moeda disponíveis no Fundo; e
(iv) aquisição de títulos e operações de valores mobiliários.

A **ADMINISTRADORA**, mediante aprovação dos Cotistas por meio de Assembleia Geral, poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os

títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

O **FUNDO** poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Imóveis-Alvo.

Além das hipóteses de conflito de interesses previstas na regulamentação e salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem:

(i) o Administrador, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social dos Ativos Imobiliários;

(ii) o Administrador, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição do Imóvel-Alvo; ou

(iii) quaisquer das pessoas mencionadas no inciso anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

Na hipótese de haver qualquer conflito de interesse, a **ADMINISTRADORA** deverá imediatamente convocar Assembleia Geral Extraordinária a fim de deliberar acerca de referido conflito de interesse, devendo este absterem-se de qualquer ato antes de deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

Limites por Ativos Financeiros

Ativos	Limites sobre o Patrimônio Líquido	
	Mínimo	Máximo
Quaisquer Direitos Reais sobre bens imóveis	0%	100%
ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliários	0%	100%
Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos	0%	100%

Imobiliários.		
Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022.	0%	100%
cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos Fundos Imobiliários; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;	0%	100%
cotas de outros Fundos Imobiliários	0%	100%
certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos Fundos Imobiliários, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;	0%	100%
Letras Hipotecárias	0%	100%
Letras de Crédito Imobiliário	0%	100%
Letras Imobiliárias Garantidas	0%	100%

Derivativos	
Proteção da Carteira (Hedge)	Não
É vedada a realização pela Classe de Cotas de operações com derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Classe de Cotas.	

Política de Distribuição de Resultados

Entende-se por resultado da Classe de Cotas do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis, ações ou cotas de sociedades ou de fundos de investimento imobiliários integrantes do patrimônio da Classe de Cotas Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Investimento, excluídos os valores da depreciação dos imóveis, as despesas operacionais, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados líquidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual, encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente, sendo facultado à ADMINISTRADORA, desde que observado o limite mínimo de distribuição, distribuir os resultados apurados segundo o regime de competência, a ser pago na forma deste Anexo, salvo o disposto acima

com relação à Reserva de Contingência.

A ADMINISTRADORA, mediante deliberação dos Cotistas do Fundo, visando arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, poderá sugerir a formação de uma Reserva de Contingência, mediante a retenção de até 30% (trinta por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.

Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

(i) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

(ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

(iii) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

(iv) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

(v) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (vi) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e

(vi) constituição de fundo de reserva.

Sem prejuízo da Reserva de Contingência, a ADMINISTRADORA, mediante deliberação dos Cotistas do Fundo, poderá sugerir a formação de uma Reserva de Manutenção, mediante a retenção de até 60% (sessenta por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente, a qual será destinada a:

(i) realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo;

(ii) realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis-Alvo; e

(iii) realização de obras visando a alienação ou locação dos Imóveis-Alvo.

As quantias correspondentes à distribuição a que alude este quadro serão pagas aos cotistas até o 10º (décimo) dia útil do encerramento do semestre. A distribuição dos rendimentos líquidos, de que trata este quadro, será realizada após o efetivo recebimento dos rendimentos dos Ativos Imobiliários desta Classe de Cotas, subtraídas todas as despesas, provisões e encargos, que incidirem até o mês de competência.

Representante dos Cotistas

A Assembleia Geral de Cotistas pode, a qualquer momento, eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos investimentos da Classe de Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas que eleger o(s) primeiro(s) representante(s) dos Cotistas da Classe de Cotas deverá estabelecer o número máximo de representantes dos Cotistas que contaram com mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Especial de Cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas, permitida a reeleição.

A função de Representante dos Cotistas é Indelegável.

Quem pode ser Representante dos Cotistas

Somente pode exercer as funções de Representantes dos cotistas da Classe de Cotas do FUNDO, pessoa natural ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

a. ser cotista desta Classe de Cotas do FUNDO;

b. não exercer cargo ou função na ADMINISTRADORA e/ou GESTORA ou no controlador da ADMINISTRADORA e/ou GESTORA, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

c. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que seja objeto de investimento nesta Classe de Cotas, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

d. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

e. não estar em conflito de interesses com a Classe de Cotas do FUNDO; e

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

Compete ao representante de cotistas já eleito pela Classe de Cotas do FUNDO informar a ADMINISTRADORA e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Competência Representante dos Cotistas

Compete aos Representantes de Cotistas exclusivamente:

a. fiscalizar os atos da ADMINISTRADORA e da GESTORA e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

b. emitir formalmente opinião sobre as propostas da ADMINISTRADORA e/ou GESTORA, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à: (i) emissão de novas cotas, exceto se aprovada nos termos e nos limites previstos no Regulamento e neste Anexo; e (ii) transformação, incorporação, fusão ou cisão do FUNDO;

c. denunciar a ADMINISTRADORA e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe de Cotas do FUNDO, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis a Classe de Cotas do FUNDO;

d. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pela Classe de Cotas do FUNDO;

e. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

f. elaborar relatório que contenha, no mínimo: (i) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (ii) indicação da quantidade de cotas de emissão desta Classe de Cotas do FUNDO detida por cada um dos representantes de cotistas; (iii) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (iv) opinião sobre as demonstrações financeiras e sobre o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175/2022 (“Informe Anual”), ambos desta Classe de Cotas do FUNDO, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral; e

g. exercer essas atribuições durante a liquidação desta Classe de Cotas FUNDO.

Deveres Representante dos Cotistas

Os representantes de cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais da Classe de Cotas do FUNDO e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas, sem prejuízo, os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos Representantes de Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Os representantes dos cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação a esta Classe de Cotas do FUNDO e aos cotistas além de exercer suas funções no exclusivo interesse desta Classe de Cotas do FUNDO.

Os representantes de cotistas podem solicitar à ADMINISTRADORA esclarecimentos ou informações,

desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Os pareceres e opiniões dos Representantes de Cotistas da Classe de Cotas do FUNDO deverão ser encaminhados a ADMINISTRADORA no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a ADMINISTRADORA proceda à divulgação nos termos do Regulamento, deste Anexo e da regulamentação aplicável.

Deveres Administradora para com os Representantes dos Cotistas

A ADMINISTRADORA é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário constante do Suplemento K da Resolução CVM nº. 175/2022 ("Informe Anual").

A ADMINISTRADORA deve prestar esclarecimentos ou informações, desde que relativas à função fiscalizadora do Representante dos Cotistas.

Forma de Comunicação Válida
A ADMINISTRADORA utilizará como forma de comunicação válida com os Cotistas o envio de comunicação eletrônica direcionada para o e-mail cadastrado pelo Cotista quando do seu cadastro junto ADMINISTRADORA. Nas hipóteses em que sejam necessárias manifestações por parte dos Cotistas da Classe, a ADMINISTRADORA disponibilizará para o Cotista: (i) Plataforma virtual de votação; ou (ii) Formulário eletrônico para Manifestação de voto. Todas as manifestações dos Cotistas desta Classe serão armazenadas pela ADMINISTRADORA. Caso o Cotista não tenha comunicado a ADMINISTRADORA a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, a ADMINISTRADORA fica exonerada do dever de envio das informações e comunicações previstas no Regulamento, neste Anexo e na Resolução CVM 175/22. A exoneração ocorrerá a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado (físico ou digital).

Assembleia de Cotistas – Itens Adicionais FII
Direito de Voto dos Cotistas.

As Cotas conferem aos seus titulares o direito de votar nas Assembleias Gerais com referência a toda e qualquer matéria objeto de deliberação, sendo que cada Cota legitimará o seu titular a participar com 1 (um) voto.

Matérias adicionais de Competência Privativa da Assembleia Geral Especial de Cotistas.

Compete privativamente à Assembleia Geral Especial deliberar sobre:

a. Alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;

b. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;

c. Eleição e destituição de Representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

d. Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, todos deste Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22; e

e. alteração de qualquer matéria relacionada à taxa de administração e, caso o FUNDO conte com uma gestora na qualidade de prestador de serviços essenciais, à taxa de gestão.

Quórum Qualificado de Votação

As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas nos itens “b”, ”d” e “e”, do art. 7 do Regulamento do FUNDO, assim como as matérias previstas nos itens “b”, “d” e “e” deste quadro dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes a Assembleia Geral Especial de Cotistas e que representem no mínimo:

a. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

b. metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver até 100 (cem) cotistas.

As deliberações exclusivamente relativas às matérias previstas no item “c” deste quadro dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes a Assembleia Geral Especial de Cotistas e que representem no mínimo:

a. 3% (três por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

b. 5% (cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver até 100 (cem) cotistas.

Conflito de Interesse e Pessoas Ligadas

Aprovação Prévia em Assembleia Geral Especial de Cotistas

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a classe de cotas e a ADMINISTRADORA, GESTORA ou CONSULTOR ESPECIALIZADO dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia de cotistas.

Exemplos de Conflito de Interesse

As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

a. a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade da ADMINISTRADORA, GESTORA ou o CONSULTOR IMOBILIÁRIO ou de pessoas a eles ligadas;

b. a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da classe de cotas tendo como contraparte a ADMINISTRADORA, GESTORA ou o CONSULTOR IMOBILIÁRIO ou pessoas a eles ligadas;

c. a aquisição, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade de devedores da ADMINISTRADORA, GESTORA ou CONSULTOR IMOBILIÁRIO, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

d. a contratação, pela classe de cotas, de pessoas ligadas a ADMINISTRADORA ou GESTORA para prestação dos serviços de: (i) distribuição primária de cotas; (ii) CONSULTOR IMOBILIÁRIO; (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe de cotas, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (iv) formador de mercado, sem prévia aprovação em Assembleia Geral Especial de Cotistas.

e. a aquisição, pela classe de cotas, de valores mobiliários de emissão da ADMINISTRADORA, GESTORA ou CONSULTOR IMOBILIÁRIO ou pessoas a eles ligadas, ainda que para manutenção das necessidades de liquidez desta Classe de Cotas.

Pessoas Ligadas

Consideram-se pessoas ligadas:

a. a sociedade controladora ou sob controle da **ADMINISTRADORA**, da **GESTORA**, do **CONSULTOR ESPECIALIZADO**, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

b. a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** ou **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** ou **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

c. parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens "a" e "b" acima.

Exceção ao Conflito de Interesse

Não configura situação de conflito de interesse a aquisição, pela classe de cotas, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada a **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA** ou ao **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**.

Preferência de alocação dos recursos para cumprimento das obrigações da Classe

Diariamente, a partir da data da Primeira Emissão de Cotas e até a liquidação integral das Obrigações da Classe de Cotas **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** se obriga a utilizar os recursos disponíveis para atender às exigibilidades do **FUNDO** e desta Classe de Cotas, obrigatoriamente, na seguinte ordem de preferência:

a) pagamento dos Encargos do **FUNDO** e desta Classe de Cotas;

b) provisionamento de recursos equivalentes ao montante estimado dos Encargos do **FUNDO** e desta Classe de Cotas a serem incorridos no mês calendário imediatamente subsequente ao mês calendário em que for efetuado o respectivo provisionamento; e

c) provisionamento de recursos, nas hipóteses de liquidação e extinção desta Classe de Cotas, para pagamento das despesas relacionadas à liquidação e extinção desta Classe de Cotas, e em valores compatíveis com o montante destas despesas, se estas se fizerem necessárias, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Encargos Adicionais – Classe Imobiliária

Em adição aos Encargos constantes do Regulamento, a Classe Imobiliária, pode contar com os seguintes encargos:

a) taxa de performance;

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

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

d) honorários e despesas relacionadas à empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da classe de cotas, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;

e) honorários e despesas relacionadas ao formador de mercado para as cotas.

f) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

g) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e

h) honorários e despesas relacionadas às atividades de Representante dos Cotistas; e

Os Encargos relacionados à admissão das cotas à negociação em mercado organizado deverão ser arcados pelos subscritores das cotas que serão admitidas à negociação.

Formador de Mercado

A contratação da **ADMINISTRADORA**, **GESTORA**, **CONSULTOR ESPECIALIZADO** ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da assembleia de cotistas.

Verificação de Patrimônio Líquido Negativo da Classe
Diariamente a **ADMINISTRADORA** ao realizar o cálculo da cota patrimonial desta Classe de Cotas, deverá verificar se o resultado do valor da cota é positivo ou negativo. Caso seja constatado que a Classe de Cotas se encontra com Patrimônio Líquido Negativo, a **ADMINISTRADORA** deverá seguir o procedimento disposto no Capítulo VIII do Regulamento do **FUNDO** observada a classificação de Responsabilidade dos Cotistas nesta Classe de Cotas.

Liquidação Antecipada

Ocorrerá a liquidação antecipada da Classe nas seguintes situações:
se o a Classe do **FUNDO** mantiver Patrimônio Líquido médio inferior a R$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais), pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos, e não seja incorporado por outra classe.
cessação ou renúncia pela **ADMINISTRADORA** ou pela **GESTORA**, a qualquer tempo e por qualquer motivo, da prestação dos serviços de administração e gestão do **FUNDO** previstos neste Regulamento, sem que tenha havido sua substituição por outra instituição, de acordo com os procedimentos estabelecidos neste Regulamento
cessação pelo Custodiante, a qualquer tempo e por qualquer motivo, da prestação dos serviços objeto do Contrato de Custódia, sem que tenha havido sua substituição por outra instituição, nos termos do referido contrato
por deliberação de Assembleia Geral de Cotistas.
em caso de impossibilidade da Classe de Cotas adquirir Ativos admitidos por sua política de investimento

Vedações Adicionais – Classe Imobiliária
Em acréscimo às vedações previstas no artigo 31 do Regulamento, é vedado ao gestor da carteira (**ADMINISTRADORA** e/ou **GESTORA**), utilizando os recursos da classe de cotas: a. conceder crédito sob qualquer modalidade; b. prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da classe de cotas; c. aplicar no exterior recursos captados no País; d. ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: i. a classe de cotas e a **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** ou **CONSULTOR ESPECIALIZADO**; ii. a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe de cotas; iii. a classe de cotas e o representante de cotistas; e iv. a classe de cotas e o empreendedor; e. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas;

f. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas nesta Classe de Cotas;

g. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e

h. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

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

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

Fatores de Risco

Esta Classe de Cotas poderá realizar aplicações que coloquem em risco parte ou a totalidade de seu patrimônio. A carteira da Classe de Cotas e, por consequência, seu patrimônio estão sujeitos a riscos diversos, dentre os quais, exemplificativamente, os analisados abaixo. O investidor, antes de adquirir as Cotas, deve ler cuidadosamente os fatores de risco abaixo descritos, responsabilizando-se integralmente pelo seu investimento.

(i) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômicas e monetárias têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultas na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros

resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

(ii) **Risco de Crédito** - Os Cotistas da Classe do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhe serão pagos a partir da percepção pela Classe do Fundo dos valores que forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, a Classe do Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos imóveis, a Classe do Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

(iii) **Risco de Liquidez** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas da Classe do Fundo deverá estar consciente de que o investimento na Classe do Fundo consiste em investimento de longo prazo.

(iv) **Risco do Fundo ser genérico** – A Classe do Fundo não possui Imóveis-Alvo ou empreendimento específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos da Classe do Fundo. Dessa forma, poderão não encontrar Imóveis-Alvo atrativos dentro do perfil que se propõe, podendo ainda a **ADMINISTRADORA**, desde que com a aprovação dos Cotistas da Classe do Fundo, adquirir imóveis para o patrimônio da Classe do Fundo que se enquadrem em sua Política de Investimentos.

(v) **Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da 1º Emissão da Classe do Fundo** – Caso não sejam subscritas todas as Cotas da 1º Emissão da Classe do Fundo, o Escriturador irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pela Classe do Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

(vi) **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação** – Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando a Classe do Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(vii) **Risco de concentração da carteira do Fundo** – A Classe do Fundo destinará recursos captados em sua 1º Emissão de Cotas para a aquisição dos Imovéis-Alvo que integrarão o patrimônio da Classe do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que a Classe do Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pela Classe do Fundo, inicialmente a Classe do Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe do Fundo, estando a Classe do Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela locação ou arrendamento dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais, estarão sempre locadas ou arrendadas.

(viii) **Risco da administração dos imóveis por terceiros** – Considerando que o objetivo da Classe do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização de Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação à Classe do Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

(ix) **Riscos jurídicos** – Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Classe do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(x) **Risco de rescisão de contratos atípicos de locação e revisão do valor do aluguel** – Apesar de os temos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pela Classe do Fundo, serem objeto de livre acordo entre a Classe do Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: (a) rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (b) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei n° 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei n° 8.245/91 a

despeito das características e naturezas atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas da Classe do Fundo.

(xi) **Riscos ambientais** – Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(xii) **Risco de desapropriação** – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade da Classe do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

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

(xiv) **Riscos de despesas extraordinárias** – A Classe do Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, da Classe do Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

(xv) **Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas** – Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a **ADMINISTRADORA** da Classe do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições de economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio da Classe do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores da Classe do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas

condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

(xvi) **Riscos relativos à aquisição dos Imóveis** – Os imóveis que irão compor o patrimônio da Classe do Fundo deverão encontrar-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou hipotecas, observada a possibilidade de aquisição de imóveis que poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome da Classe do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para a Classe do Fundo.

(xvii) **Propriedade das Cotas e não dos imóveis** – Apesar de a Carteira da Classe do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

A **ADMINISTRADORA** não poderá, em hipótese alguma, ser responsabilizado por qualquer resultado negativo na rentabilidade desta Classe de Cotas e dos Fundos Investidos, depreciação dos ativos financeiros da carteira da Classe de Cotas e/ou dos Fundos Investidos, descumprimento dos limites legais estabelecidos nos regulamentos dos fundos investidos (exceto no caso de Fundos Investidos administrados e geridos pela **ADMINISTRADORA**), por eventuais prejuízos em caso de liquidação desta Classe de Cotas e/ou dos Fundos Investidos ou resgate/amortização de cotas com valor reduzido, sendo a **ADMINISTRADORA** responsável tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte, respectivamente.

ANEXO I

MODELO DE SUPLEMENTO DE [=]ª EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE ÚNICA DO

PMSS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ [em constituição]

Exceto se disposto de forma diversa aplica-se nesse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da primeira emissão de Cotas do Fundo.

Quantidade de Cotas:	Serão emitidas até [=] ([=]) cotas da Subclasse Única da Classe Única, todas nominativas e escriturais ("[=]ª Emissão" e "Cotas", respectivamente).
Valor da Cota:	O preço de emissão das cotas será de R$ 1.000,00 (mil reais), que será corrigido pela variação do patrimônio da Subclasse Única da Classe Única até o dia útil imediatamente anterior à data da integralização ("Valor da Cota").
Volume Total da Oferta:	O valor total da emissão será de até R$ [=] ([=]), considerando o Valor da Cota, podendo ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido) ("Volume Total da Oferta").
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:	Será admitida a colocação parcial das Cotas da primeira emissão do Fundo ("Distribuição Parcial"), desde subscritas e integralizadas, no mínimo, 500 (quinhentas mil) Cotas, totalizando o montante de R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ("Montante Mínimo da Oferta").
Investimento Mínimo	Não haverá aplicação mínima por Investidor.
Número de Emissão:	[=]ª
Forma de Distribuição:	Oferta pública, distribuída via rito automático, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM nº 160") e conforme Resolução CVM nº 175 e seu Anexo Normativo III, e demais leis e regulamentações aplicáveis.
Tipo de Distribuição:	Primária.
Período de Colocação:	180 (cento e oitenta) dias contados da data de início [ou – não se aplica].
Público-alvo	A Classe I é exclusiva e a oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o Artigo 11 Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

MONETAR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.