

**REGULAMENTO DO
PREMIUM OFICIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

DATADO DE 09 DE OUTUBRO DE 2025

PARTE GERAL

- 1.1 O PREMIUM OFICIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“FUNDO”),** é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Parte Geral e pelo Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e demais normas aplicáveis da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), observado o disposto neste Regulamento.

Classe de Cotas	Classe única. Sem possibilidade de subclasses
Responsabilidade dos Cotistas	Ilimitada
Prazo de Duração	Indeterminado
ADMINISTRADOR	PLANNER CORRETORA DE VALORES S/A. , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, sediada na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº. 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP: 04538-132, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, devidamente credenciada pela CVM – Comissão de Valores Mobiliários como prestadora de serviços de Administração de Carteiras por meio do Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 02 de outubro de 1995
GESTOR	REDWOOD ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA , inscrita no CNPJ nº 10.405.423/0001-45, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 3900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP: 04538- 132, autorizado pela CVM, responsável pela gestão da carteira.
Consultoria Especializada	Não há
Foro Aplicável	Fica eleito o Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para quaisquer ações relativas ao FUNDO, ou a questões decorrentes deste Regulamento.
Encerramento do Exercício Social	31 de dezembro de cada ano

- 1.2** Este Regulamento é composto pela presente Parte Geral e pelo **Anexo I**, que dispõe sobre: (i) responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; (ii) condições de amortização e distribuições; (iii) assembleias gerais e especiais de cotistas; (iv) remuneração dos prestadores de serviços; (v) política de investimentos e diversificação da carteira; e (vi) fatores de risco.

Denominação da Classe	Anexo
Cotas de Classe Única de Responsabilidade Ilimitada	Anexo I

- 1.3** Durante o Prazo de Duração, o FUNDO não poderá constituir diferentes classes ou subclasses de Cotas. A adoção de Classe Única visa:

- (i) simplificação de governança e de processos assembleares;
- (ii) Redução de custos de administração e de compliance;

PLANNER CORRETORA

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º Andar, Itaim Bibi - SP, CEP: 04538-1325

Tel.: +55 (11) 2172-2600 | Ouvidoria: 0800 0000 129 | planner.com.br

- (iii) padronização dos direitos econômicos e políticos dos Cotistas; e
- (iv) maior clareza e transparência na comunicação e na distribuição de Cotas.

1.4 O Anexo da Classe de Cotas, sem prejuízo dos requisitos e informações previstos na regulamentação, disporá sobre:

- (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços;
- (ii) responsabilidade dos Cotistas e regime de insolvência;
- (iii) condições de resgate e amortização;
- (iv) Assembleia Especial de Cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade;
- (v) remuneração dos Prestadores de Serviços Essenciais;
- (vi) política de investimentos, composição e diversificação da carteira, bem como critérios de seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e
- (vii) fatores de risco.

1.5 Para fins de interpretação deste Regulamento, de seus Anexos e Apêndices:

- (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou plural, terão os significados a eles atribuídos no decorrer do documento;
- (ii) referências a artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se indistintamente a este Regulamento, seus Anexos e Apêndices;
- (iii) todos os prazos previstos serão contados na forma do artigo 224 da Lei nº 13.105/2015 (Código de Processo Civil), excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; e
- (iv) caso qualquer data prevista neste Regulamento, seus Anexos ou Apêndices recaia em dia não útil, considerar-se-á como data do evento o primeiro dia útil subsequente.

CAPÍTULO – 2 RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do FUNDO respondem, perante a CVM e os cotistas, cada qual dentro de sua esfera de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, sem prejuízo do dever de supervisão e fiscalização previsto na legislação vigente.

2.1.1 Compete ao **ADMINISTRADOR** praticar todos os atos necessários à administração fiduciária do FUNDO, incluindo, mas não se limitando à contratação, em nome do FUNDO, de: (i) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (ii) escrituração das cotas; (iii) custódia; (iv) auditoria independente; e (v) outros serviços essenciais à manutenção do FUNDO. Mesmo quando delegar tais serviços, o ADMINISTRADOR permanecerá responsável pela supervisão e fiscalização da atuação dos terceiros contratados.

2.1.2 Compete ao **GESTOR** praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de ativos do FUNDO, incluindo, mas não se limitando à contratação de: (i) intermediação de operações; (ii) distribuição de cotas; (iii) consultoria especializada; (iv) classificação de risco; (v) formador de mercado; (vi) cogestão da carteira; e (vii) outros serviços em benefício do FUNDO. O GESTOR também permanecerá responsável pela supervisão dos terceiros contratados em sua esfera de atuação.

- 2.1.3** Quando o prestador de serviços contratado não for participante de mercado regulado pela CVM, caberá ao Administrador e/ou Gestor realizar a devida diligência, supervisão e fiscalização contínua dos serviços prestados, observando as boas práticas de compliance, controles internos e mitigação de conflitos de interesse, nos termos do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas.
- 2.2** Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este regulamento ou à regulamentação aplicável, desde que reconhecidos em sentença judicial transitada em julgado ou em laudo arbitral definitivo.
- 2.3** Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do FUNDO, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais que permanece limitado às suas respectivas atribuições.

CAPÍTULO – 3 ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

3.1 Constituem encargos do FUNDO aqueles previstos no art. 117 da Parte Geral da RCV 175 e no art. 42 do Anexo Normativo III, incluindo, mas não se limitando a:

- (i) taxas, emolumentos e contribuições devidas a órgãos reguladores e autorreguladores;
- (ii) despesas com custódia, escrituração, auditoria independente, tesouraria e controladoria;
- (iii) honorários e despesas de advogados em defesa dos interesses do FUNDO;
- (iv) taxas de registro e distribuição de cotas; e
- (v) demais encargos expressamente previstos na legislação aplicável. Quaisquer despesas que não se enquadrem como encargos do FUNDO correrão por conta exclusiva do prestador de serviços que as tiver contratado, sem direito a reembolso.

3.2 O FUNDO poderá reembolsar custos e despesas devidamente incorridos pela Consultoria Especializada, desde que:

- (i) constem de orçamento semestral previamente aprovado pelo Gestor e validado pelo Administrador;
- (ii) estejam vinculados diretamente à atividade de consultoria em benefício do FUNDO; e
- (iii) sejam divulgados em relatórios periódicos aos cotistas, com discriminação dos valores reembolsados.

3.3 O Administrador deverá divulgar, em relatórios trimestrais aos cotistas, a lista dos encargos pagos, com indicação de valores e percentuais destinados a cada prestador, em linha com o disposto no Ofício Conjunto nº 1/2023 da CVM/SIN/SSE.

3.4 Todas as despesas e contingências do FUNDO observarão o princípio da segregação patrimonial, de modo que não se confundam com os ativos e passivos do Administrador, do Gestor ou da Consultoria Especializada.

CAPÍTULO – 4 ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

4.1 A Assembleia Geral de Cotistas é responsável por deliberar sobre todas as matérias de interesse do FUNDO, na forma prevista na Resolução CVM nº 175, incluindo, mas não se limitando a:

- (i) aprovação das demonstrações financeiras;

- (ii) eleição e destituição do representante dos cotistas;
- (iii) substituição de prestadores de serviços essenciais;
- (iv) alteração do Regulamento;
- (v) emissão de novas cotas e definição do direito de preferência;
- (vi) aprovação de plano de resolução em caso de insolvência; e (vii) matérias que envolvam potenciais conflitos de interesse.

4.2 A convocação será feita pelo Administrador, com antecedência mínima de 30 dias para Assembleias Ordinárias e 15 dias para Assembleias Extraordinárias, por meio de:

- (i) correio eletrônico enviado aos endereços cadastrados pelos cotistas; e
- (ii) divulgação no site do Administrador e/ou do FUNDO.

4.3 A Assembleia se instalará com qualquer número de cotistas. Cada cota corresponderá a um voto. As deliberações serão tomadas pela maioria das cotas presentes, salvo hipóteses de quórum qualificado previstas em lei ou neste Regulamento.

4.4 As deliberações poderão ser tomadas por meio de consulta formal eletrônica, dirigida pelo Administrador a cada cotista, com prazo mínimo de 10 dias úteis para manifestação. O silêncio será considerado como abstenção.

4.5 As demonstrações financeiras auditadas cujo relatório não contiver opinião modificada serão consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia correspondente não seja instalada.

4.6 Aplicam-se às Assembleias Especiais de cotistas as disposições deste Capítulo, no que couber. Para evitar contradições, fica expresso que o FUNDO possui apenas classe única, sem subclasses, de modo que a Assembleia Especial será convocada apenas nos casos previstos na RCMV 175.

CAPÍTULO – 5 TRIBUTAÇÃO

5.1 O presente Capítulo apresenta, de forma sumária, o regime tributário atualmente aplicável ao FUNDO e aos Cotistas, conforme a legislação vigente. Este resumo não substitui a consulta a assessores jurídicos e tributários, especialmente para cotistas sujeitos a regimes diferenciados de tributação.

5.2 O tratamento tributário poderá variar em função da natureza, domicílio e enquadramento específico de cada Cotista, cabendo a cada um a responsabilidade de buscar orientação profissional para avaliar os impactos fiscais de seus investimentos.

Tributação aplicável às operações da carteira:	
I. Imposto de Renda na Fonte (“IRF”):	(i) Os rendimentos auferidos pelo FUNDO, em regra, não estão sujeitos ao IRF, exceto aqueles provenientes de aplicações financeiras tributáveis. (ii) Investimentos em LH, CRI, LCI e cotas de FII admitidas em bolsa ou balcão organizado podem ser isentos de IRF, conforme a Lei nº 8.668/1993. (iii) O IRF eventualmente incidente poderá ser compensado proporcionalmente no momento da distribuição aos Cotistas sujeitos à tributação.

	(iv) Nos termos da Lei nº 9.779/1999, o limite de participação de incorporadores, construtores e sócios de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO é de 25% das cotas emitidas. O descumprimento sujeita o FUNDO à tributação aplicável às pessoas jurídicas.
Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:	
I. IRF:	
Cotistas Residentes no Brasil:	
Ganhos em bolsa e balcão: sujeitos à retenção de IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).	
(ii) Isenção para pessoas físicas: nos termos da Lei nº 11.033/2004, aplica-se quando o FUNDO possuir ao menos 50 Cotistas e as cotas forem admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou balcão organizado, sendo vedada a isenção para cotista que detenha 10% ou mais das cotas ou rendimentos.	
Cotistas Não-Residentes (INR):	
(i) Regra geral: sujeitam-se às mesmas normas dos residentes.	
(ii) Tratamento diferenciado: Cotistas não residentes em paraíso fiscal, que invistam via Resolução CMN nº 4.373/2014, podem se beneficiar de alíquota reduzida de 15%.	
(iii) Isenção: rendimentos distribuídos a pessoas físicas residentes no exterior podem ser isentos, observados os mesmos requisitos aplicáveis a residentes.	
Cobrança do IRF:	Em regra, os rendimentos dos Cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização, alienação ou resgate das cotas, inclusive na liquidação do FUNDO.
II. IOF:	
IOF/TVM:	(i) Aplicável a resgates ou alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da aplicação, calculado de forma regressiva, à razão de 1% (um por cento) ao dia sobre o rendimento, limitado a 96% (noventa e seis por cento). (ii) A partir do 30º dia, não há incidência de IOF/TVM. (iii) Operações em mercado de renda variável ficam sujeitas à alíquota zero. (iv) O IOF/TVM é disciplinado pelo Decreto nº 6.306/2007 e poderá ser alterado por ato do Poder Executivo.”
IOF/Câmbio:	As operações de conversão de moeda estrangeira em moeda nacional, e vice-versa, realizadas pelo FUNDO em razão de suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, estão atualmente sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que tal alíquota poderá ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o limite de 25% (vinte e cinco por cento).

5.3 O Administrador deverá incluir em relatórios periódicos aos Cotistas informações claras sobre a tributação incidente, encargos pagos e eventual repasse de IRF compensável, em linha com as exigências do Ofício Conjunto nº 1/2023 da CVM/SIN/SSE.

5.4 As obrigações tributárias do FUNDO não se confundem com as de seus Prestadores de Serviços Essenciais, que permanecem responsáveis apenas por suas próprias obrigações fiscais.

CAPÍTULO – 6 DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

6.1 O Administrador e os demais Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão, em suas páginas eletrônicas e por meio de envio eletrônico aos Cotistas, todas as informações de divulgação obrigatória previstas na legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo, mas não se limitando a:

- (i) demonstrações financeiras auditadas;
- (ii) informes periódicos exigidos pela CVM;
- (iii) relatórios de desempenho e composição da carteira;
- (iv) fatores de risco atualizados;
- (v) relatório anual (Suplemento K), quando aplicável; e
- (vi) extratos trimestrais contendo informações sobre as remunerações e comissões pagas a intermediários, em linha com o Ofício Conjunto nº 1/2023 da CVM/SIN/SSE.

6.2 O Administrador manterá serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas, pelo recebimento de reclamações e pela orientação sobre o exercício de direitos. O SAC será acessível pelos seguintes canais:

- Website: www.planner.com.br
- SAC: 0800 0000 129
- Ouvidoria: 0800 772 2231

* * *

**ANEXO I DESCRITIVO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS
PREMIUM OFICIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

DATADO DE 09 DE OUTUBRO DE 2025

CAPÍTULO – 1 CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da classe de cotas do FUNDO estão descritas abaixo:

Subclasses	O FUNDO é constituído sob a forma de condomínio fechado, com classe única de cotas, sem possibilidade de constituição de subclasses, em conformidade com o art. 1º, parágrafo único, da Resolução CVM nº 175.
Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	Indeterminado
Categoria	Fundo de investimento imobiliário.
Objetivo	O objetivo da Classe é a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimentos em Ativos Imobiliários, sob orientação do Gestor e com suporte da Consultoria Especializada. O FUNDO deverá aplicar, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu patrimônio líquido em Ativos Imobiliários, compreendendo: (i) imóveis prontos, em construção ou terrenos, inclusive com ônus reais, para fins logísticos, industriais ou de centros de distribuição, admitida a aquisição direta ou indireta, total ou parcial, incluindo, sem limitação, contratos na modalidade <i>built to suit, sale and leaseback</i>, arrendamento e outras formas admitidas em lei e regulamentação aplicável; (ii) projetos de <i>greenfield</i>, isto é, empreendimentos completamente novos, em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, desde que voltados aos setores de logística, industrial ou centros de distribuição; e (iii) cotas ou ações de sociedades de propósito específico (SPE) que tenham como único objeto a aquisição, desenvolvimento ou exploração de Imóveis, cuja gestão e administração será de responsabilidade do Gestor, sendo certo que cada investimento em imóvel deverá ser aprovado pelo Administrador. Nos casos em que o FUNDO deter diretamente Imóveis em desenvolvimento, o respectivo projeto deverá ser executado pelo regime de empreitada global, previamente aprovado pelo Administrador.

Público-Alvo	A Classe é destinada a investidores profissionais, conforme definição da regulamentação da CVM.
Custódia e Tesouraria e Escrituração	As funções de custódia, tesouraria e escrituração serão exercidas pela PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A. , CNPJ nº 00.806.535/0001-54
Emissão e Regime de Distribuição de Cotas	As emissões de Cotas serão aprovadas em Assembleia Especial de Cotistas e observarão as regras da Resolução CVM nº 160, devendo contemplar, no mínimo: (i) valor total da emissão; (ii) preço unitário da cota; (iii) volume total e mínimo; (iv) regime de distribuição; (v) custos da oferta; (vi) possibilidade de lotes adicionais e suas condições; e (vii) público-alvo da emissão. Será assegurado aos Cotistas o direito de preferência proporcional à sua participação na subscrição de novas Cotas, salvo deliberação em contrário aprovada em Assembleia Especial, nos termos da regulamentação aplicável.
Capital Autorizado	Não aplicável, sendo que novas emissões de cotas desta classe deverão ser aprovadas pela assembleia especial de cotistas.
Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas	Os Cotistas terão direito de preferência proporcional às suas participações na subscrição de novas Cotas, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, podendo ceder tais direitos, no todo ou em parte, a terceiros. O prazo mínimo para exercício do direito de preferência será de 5 (cinco) dias úteis, salvo deliberação em contrário aprovada em Assembleia Especial de Cotistas, observado o disposto na Resolução CVM nº 160.
Negociação	As Cotas poderão ser admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário, exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), observadas, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”). Depois de integralizadas as Cotas e cumpridos os procedimentos operacionais da B3, os titulares poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Anexo. O Administrador fica, nos termos deste Anexo, autorizado a alterar o mercado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou de mercado de balcão organizado.”

PLANNER CORRETORA

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º Andar, Itaim Bibi - SP, CEP: 04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 | Ouvidoria: 0800 0000 129 | planner.com.br

Transferência	As cotas podem ser transferidas, mediante: (i) termo de cessão e transferência; (ii) por meio de negociação, se aplicável, em mercado organizado ou bolsa de valores em que as cotas sejam admitidas à negociação; (iii) por decisão judicial ou arbitral, operações de cessão fiduciária, execução de garantia ou sucessão universal, dissolução de sociedade conjugal ou união estável por via judicial ou escritura pública que disponha sobre a partilha de bens ou transferência de administração ou portabilidade de planos de previdência; ou, ainda (iv) nas demais hipóteses previstas na Resolução CVM 175.
Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização	Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 (caso as cotas estejam depositadas na B3) e seguirão os seus respectivos prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, ressalvada a situação prevista no item 5.4.3 deste Anexo. Caso as cotas não estejam depositadas na B3, os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações serão realizados por meio do ADMINISTRADOR. Ainda, base para fins de pagamento de rendimentos e amortização deve observar o intervalo mínimo necessário de acordo com os procedimentos operacionais do respectivo ambiente de negociação.
Feriados	Em feriados de âmbito nacional, a classe de cotas não possui cota, não recebe aplicações e nem realiza resgates e amortizações, sendo certo que estas datas não serão consideradas dias úteis para fins de contagem de prazo de conversão de cotas e pagamento de resgates. Nos feriados estaduais e municipais a classe de cotas possui cota, recebe aplicações e realiza resgates e amortizações.
Integralização das Cotas	A integralização será realizada preferencialmente em moeda corrente nacional. Será admitida a integralização por bens ou direitos, desde que aprovada em Assembleia Especial de Cotistas, sendo exigido laudo de avaliação elaborado por avaliador independente, salvo se houver aprovação unânime dos Cotistas pela dispensa. A integralização em bens e direitos será realizada fora do ambiente da B3. A integralização mediante bens e direitos deverá ser concluída no prazo máximo de 12 (doze) meses contados da data da subscrição. Resgate de Cotas Por se tratar de condomínio fechado, não haverá resgate de Cotas,

	salvo nas hipóteses previstas em lei ou regulamentação aplicável, inclusive em caso de liquidação do FUNDO. Amortização de Cotas As amortizações de Cotas poderão ser deliberadas em Assembleia Especial de Cotistas, observados: (i) cálculo proporcional ao número de Cotas integralizadas por Cotista, com base no patrimônio líquido do FUNDO; (ii) periodicidade mínima anual, salvo deliberação em contrário; (iii) comunicação prévia mínima de 10 (dez) dias úteis; e (iv) pagamento em moeda corrente nacional, mediante crédito em conta indicada pelo Cotista ou conforme definido pelo Administrador, nos prazos regulamentares.
Adoção de Política de Voto	O Gestor deverá adotar política formal de exercício de direito de voto, disponível em seu website, em conformidade com a regulamentação da CVM e o Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas.

CAPÍTULO – 2 RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

2.1 Responsabilidade dos Cotistas

Nos termos da legislação vigente, em especial o art. 1.368-E, §1º, do Código Civil, a responsabilidade dos Cotistas é ilimitada ao valor de suas cotas integralizadas.

2.2 Eventos de Risco de Insolvência

O Administrador deverá verificar a suficiência patrimonial do FUNDO sempre que ocorrer qualquer dos seguintes eventos:

- (i) pedido de declaração judicial de insolvência do FUNDO;
- (ii) inadimplência de obrigação financeira de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO que represente mais de 10% (dez por cento) do patrimônio líquido, na respectiva data de referência;
- (iii) pedido de recuperação extrajudicial, judicial ou falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO; e
- (iv) condenação judicial, arbitral ou administrativa contra o FUNDO, em valor superior a 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

2.3 Providências do Administrador

Na hipótese de patrimônio líquido negativo ou de decretação judicial da insolvência do FUNDO, o Administrador deverá adotar, imediatamente, as medidas previstas na Resolução CVM nº 175, incluindo:

- (i) comunicação imediata à CVM e à B3;
- (ii) convocação de Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a continuidade ou liquidação do FUNDO; e
- (iii) adoção de medidas para a liquidação ordenada dos ativos, com distribuição proporcional de valores remanescentes aos Cotistas.

PLANNER CORRETORA

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º Andar, Itaim Bibi - SP, CEP: 04538-1325
 Tel.: +55 (11) 2172-2600 | Ouvidoria: 0800 0000 129 | planner.com.br

2.4 Segregação Patrimonial

O patrimônio do FUNDO é segregado do patrimônio do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços. Em caso de insolvência do Administrador ou do Gestor, o FUNDO não se confunde com seus respectivos ativos e passivos, sendo resguardada a autonomia patrimonial do FUNDO, nos termos da Lei nº 8.668/1993 e da Resolução CVM nº 175.

CAPITULO 3- DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DA CLASSE

- 3.1** Os recursos da Classe serão aplicados pelo Gestor, com o suporte da Consultoria Especializada, buscando proporcionar rentabilidade e valorização das cotas por meio de investimentos em Ativos Imobiliários, auferindo renda e ganho de capital decorrente da exploração, alienação ou negociação desses ativos.
- 3.2** A Classe poderá investir, direta ou indiretamente, em:
- (i) imóveis prontos, em construção, ou terrenos, inclusive gravados com ônus reais;
 - (ii) cotas e/ou ações de sociedades de propósito específico (SPE) que tenham como único objeto a aquisição ou desenvolvimento de imóveis;
 - (iii) direitos creditórios decorrentes de operações imobiliárias; e
 - (iv) contratos de “built to suit” ou “sale and leaseback”, nos termos da Lei nº 8.245/1991.
- 3.3** Os investimentos poderão ser realizados sem necessidade de aprovação prévia da Assembleia de Cotistas, salvo em situações que caracterizem conflito de interesses com o Administrador, Gestor, Consultoria Especializada ou pessoas a eles ligadas, hipótese em que será obrigatória deliberação dos Cotistas.
- 3.4** Os imóveis poderão estar situados em qualquer região do território nacional.
- 3.5** O Fundo poderá realizar benfeitorias, reformas e obras de conservação, diretamente ou por meio de SPE, sempre com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes da exploração ou alienação dos imóveis.
- 3.6** A Classe poderá ceder direitos creditórios, inclusive de locação e venda, para operações de securitização, desde que em caráter subsidiário.
- 3.7** Não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido em Ativos Imobiliários, observado o disposto na Resolução CVM nº 175 e demais normas aplicáveis.
- 3.8** Os recursos temporariamente não aplicados em Ativos Imobiliários poderão ser investidos em:
- (i) cotas de fundos de investimento e títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível;
 - (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção, limitada a exposição ao valor do patrimônio líquido.
- 3.9** É vedada à Classe a realização de operações de day trade e de empréstimo ou tomada de empréstimo de títulos e valores mobiliários.
- 3.10** O objeto e a política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia de Cotistas, observadas as normas da CVM.
- 3.11** Caso a Classe venha a destinar recursos a empresas cuja atividade principal seja a inovação, nos termos da Lei nº 10.973/2004, essa Classe conterá em sua denominação a expressão “Inovação”, em conformidade com a regulamentação aplicável.

- 3.12** O Administrador e o Gestor deverão observar as regras da Resolução CVM nº 175 e do Ofício nº 15/2024 da CVM quanto à caracterização de conflitos de interesse. Não configuram conflito de interesse, entre outros exemplos: (i) compra e venda de valores mobiliários entre fundos administrados pelo mesmo Administrador, desde que possuam gestores independentes; (ii) aquisição de CRI distribuído pelo Administrador, quando o Gestor do Fundo for independente. Configura conflito, entretanto, a aquisição de ativos entre fundos sob a mesma gestão ou quando gestores sejam partes relacionadas entre si.
- 3.13** Administrador deverá incluir, no regulamento e nos informes periódicos, a descrição dos fatores de risco inerentes à política de investimentos, em especial os riscos de liquidez, concentração, mercado, crédito, inovação tecnológica (quando aplicável) e conflitos de interesse.

CAPÍTULO – 3 DAS COTAS

- 3.1** As cotas da classe correspondem a frações ideais do patrimônio do FUNDO e terão a forma nominativa e escritural.
- 3.1.1** Cada cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias da Classe, observado que todas as cotas possuem direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos
- 3.1.2** As cotas conferem aos seus titulares os direitos previstos neste Regulamento, ressalvado que, nos termos do art. 2º da Lei nº 8.668/1993, não é permitido ao Cotista requerer o resgate de suas cotas.
- 3.1.3** O investimento nas cotas envolve riscos inerentes à política de investimentos do FUNDO. Não há garantia de rentabilidade ou de retorno do capital integralizado, nem garantia pelo Administrador, pelo Gestor, pela Consultoria Especializada ou pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Os fatores de risco deverão ser amplamente divulgados nos materiais do FUNDO, nos termos da regulamentação da CVM.
- 3.1.4** O titular de cotas da Classe: (a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do FUNDO; (b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ativos ou ao Administrador, exceto pela obrigação de integralizar as cotas que subscrever; e (c) deve exercer seu direito de voto sempre no interesse do FUNDO, em observância ao dever fiduciário de lealdade.
- 3.1.5** Nenhum Cotista poderá deter cotas que representem mais de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas, salvo se houver aprovação expressa em Assembleia Geral de Cotistas. Essa limitação visa mitigar riscos de concentração e assegurar a pulverização da base de investidores, em linha com as melhores práticas de governança.
- 3.1.6** As amortizações de cotas e distribuições de resultados observarão os critérios previstos neste Regulamento e serão realizadas de forma proporcional entre todos os Cotistas.

CAPÍTULO – 4 DAS EMISSÕES DE COTAS

4.1 A Classe iniciará suas operações quando atingir o patrimônio líquido inicial mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), correspondente à emissão de 1.000 (um mil) de cotas com valor unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais).

4.2 As condições da Primeira Emissão de Cotas compreenderão: (i) quantidade de cotas inicialmente emitidas; (ii) volume mínimo e máximo da emissão; (iii) identificação do(s) coordenador(es) líder(es) e demais instituições participantes da distribuição; (iv) possibilidade ou não de lote adicional e suas condições; (v) período de distribuição; (vi) formas de integralização admitidas (moeda corrente nacional e/ou bens e direitos, conforme deliberação assemblear); e (vii) custos e despesas da oferta, que poderão ser arcados pelo Fundo ou pelos subscritores, conforme deliberado pela Assembleia Especial.

Tais informações constarão do ato de aprovação da emissão e do respectivo prospecto de oferta, em conformidade com a Resolução CVM nº 160/2022.

4.3 As cotas serão subscritas e integralizadas conforme condições previstas neste Regulamento e no ato que aprovar a emissão.

4.4 Condições Gerais:

(a) Não há restrição quanto à subscrição ou aquisição de cotas por pessoas físicas ou jurídicas, nacionais ou estrangeiras, observado que:

(i) para fins de isenção de imposto de renda na fonte e na declaração anual, o Cotista pessoa física deverá atender cumulativamente: possuir a Classe ao menos 50 (cinquenta) Cotistas; não deter 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas; não auferir rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total distribuído; e as cotas devem estar admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado;

(ii) caso a Classe aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas, aplicar-se-á a tributação das pessoas jurídicas (Lei nº 9.779/1999).

(b) No ato de subscrição, o investidor assinará boletim de subscrição ou documento equivalente, nos termos da regulamentação da CVM.

4.5 As cotas integralizadas em determinado exercício farão jus aos rendimentos relativos a esse exercício, sendo calculados pro rata temporis no mês da integralização, até que ocorra a fungibilidade plena das cotas.

4.6 As despesas com estruturação, distribuição e registro das ofertas poderão ser arcadas pelo Fundo ou pelos subscritores, conforme deliberado na aprovação da emissão.

- 4.7** As emissões poderão prever subscrição parcial ou cancelamento do saldo não colocado, observada a Resolução CVM nº 160. Caso o valor mínimo não seja atingido:
- (i) a oferta será cancelada; e
 - (ii) o Administrador devolverá aos subscritores os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos rendimentos líquidos eventualmente obtidos.
- 4.8** Novas emissões de cotas dependerão de aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, sendo assegurado aos Cotistas o direito de preferência proporcional à sua participação.
- 4.9** As cotas são livremente transferíveis, observadas as seguintes condições:
- (i) a alienação deverá ser comunicada ao Administrador e ao Gestor, com indicação do cessionário e condições da operação;
 - (ii) o Administrador verificará o cumprimento das exigências regulamentares e o Gestor avaliará em conformidade com suas políticas de compliance;
 - (iii) somente poderão ser transferidas cotas integralizadas ou, se não integralizadas, desde que o cessionário assuma por escrito a obrigação de integralização.

CAPÍTULO – 5 RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

- 5.1** As cotas da Classe não são resgatáveis, salvo no término do Prazo de Duração ou em caso de amortização total da Classe, conforme previsto neste Regulamento e na legislação aplicável.
- 5.2** O Administrador poderá realizar amortizações parciais de cotas, em valores e prazos definidos conforme a disponibilidade de caixa e a deliberação em Assembleia Geral ou Especial de Cotistas, quando aplicável.
- 5.2.1** As amortizações deverão ser pagas proporcionalmente entre os Cotistas, em moeda corrente nacional, salvo deliberação em contrário aprovada em Assembleia.
- 5.2.2** O pagamento das amortizações observará a periodicidade mínima estabelecida pela Resolução CVM nº 175 e será realizado em até 15 (quinze) dias úteis após a data de corte definida pelo Administrador.
- 5.2.3** O Administrador poderá recusar novas aplicações ou suspender amortizações quando houver risco de descumprimento da política de investimentos ou comprometimento do patrimônio líquido mínimo da Classe.
- 5.3** Em caso de dissolução ou liquidação da Classe, o patrimônio líquido será partilhado proporcionalmente aos Cotistas, após a quitação das dívidas e encargos da Classe.
- 5.3.1** O Auditor Independente emitirá parecer sobre a demonstração da movimentação patrimonial, compreendendo o período entre as últimas demonstrações auditadas e a data da efetiva liquidação.

- 5.3.2** As notas explicativas das demonstrações financeiras deverão indicar se os pagamentos foram realizados de forma equitativa e se existem débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.
- 5.3.3** Após a partilha dos ativos, o Administrador providenciará o cancelamento do registro da Classe perante a CVM, no prazo de 15 (quinze) dias do encerramento, apresentando a documentação comprobatória exigida.
- 5.4** Durante o processo de liquidação, permanece resguardada a segregação patrimonial do FUNDO em relação ao Administrador, Gestor e demais prestadores de serviços, nos termos da Lei nº 8.668/1993 e da Resolução CVM nº 175.

CAPÍTULO – 6 DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

- 6.1** A classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (“**Montante Mínimo de Distribuição**”).
- 6.2** Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do GESTOR e suporte da Consultoria Especializada, ser distribuído mensalmente, no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao mês de competência. Na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) mês de competência de cada semestre, deverá ter sido pago, no mínimo, o Montante Mínimo de Distribuição, em conformidade com o parágrafo único do art. 10 da Lei nº 8.668/1993.
- 6.3** Os resultados que excederem o Montante Mínimo de Distribuição poderão ser: (i) reinvestidos em Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros, para posterior distribuição; ou (ii) destinados à Reserva de Contingência.
- 6.4** Para suprir eventuais inadimplências ou despesas extraordinárias, poderá ser constituída Reserva de Contingência, até o limite de 3% (três por cento) do Patrimônio Líquido da Classe. Para a constituição ou recomposição da Reserva, poderá ser retido até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado em regime de caixa. Os recursos da Reserva serão aplicados em fundos ou títulos de renda fixa, e seus rendimentos poderão ser incorporados ao saldo da Reserva.
- 6.5** A remuneração máxima de distribuição observará os limites previstos no Ofício-Circular Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE e na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, devendo ser divulgada expressamente nos documentos da oferta.
- 6.6** O Administrador e o Gestor deverão detalhar aos Cotistas, de forma clara e acessível, as comissões e remunerações pagas aos intermediários envolvidos na distribuição de cotas, incluindo bancos, corretoras e distribuidores. Essa informação deverá constar em extrato trimestral encaminhado aos Cotistas, com os valores absolutos e percentuais da remuneração da cadeia de intermediação, em conformidade com as melhores práticas de governança e transparência.

CAPÍTULO – 7 DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Administração

- 7.1** A Classe será administrada pelo Administrador, a quem compete a administração fiduciária, nos termos da Lei nº 8.668/1993, da Resolução CVM nº 175 e deste Regulamento, respeitadas as competências atribuídas ao Gestor e à Consultoria Especializada.
- 7.2** O ADMINISTRADOR deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios.
- 7.3** O Administrador será o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pela Classe, administrando-os e dispondo deles exclusivamente para os fins previstos neste Regulamento.
- 7.4** Compete ao administrador entre outros atos:
- (i) praticar todos os atos necessários à administração da Classe e à representação ativa e passiva do Fundo;
 - (ii) exercer os direitos de propriedade sobre os bens da Classe;
 - (iii) abrir e movimentar contas bancárias
 - (iv) representar a classe de cotas em juízo e fora dele
 - (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado; e
 - (vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução 175.
- 7.5** Os poderes constantes ao ADMINISTRADOR são outorgados pelos cotistas por meio da assinatura do boletim de subscrição, termo de adesão ou aquisição de cotas no mercado secundário, configurando ciência e concordância aos termos deste Regulamento.
- 7.6** Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo ADMINISTRADOR:
- (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
 - (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de Ativos;
 - (iii) escrituração de cotas; e
 - (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de Ativos, na hipótese de o ADMINISTRADOR ser o único prestador de serviços essenciais.
- 7.7** O ADMINISTRADOR deverá prover a classe com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

- (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (ii) custódia de ativos financeiros.

7.7.1 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da classe compete exclusivamente ao ADMINISTRADOR, que deterá a propriedade fiduciária dos bens.

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

Obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR

7.8 Em acréscimo às obrigações previstas neste Anexo e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR:

- (i) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da classe de cotas, conforme a política de investimento;
- (ii) Averbar, nas matrículas dos imóveis, as restrições da Lei nº 8.668/1993, garantindo a segregação patrimonial;
 - (a) manter, às suas expensas, atualizados:
 - (b) documentação relativa aos imóveis e operações do Fundo;
 - (c) registros de cotistas e de transferência de cotas;
 - (d) livros de atas e de presença das Assembleias;
 - (e) relatórios técnicos de acompanhamento;
 - (iii) receber rendimentos e valores devidos à Classe;
 - (iv) custear despesas de propaganda, exceto as relacionadas à distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe;
 - (v) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio da Classe.

Da divulgação de informações

7.9 O ADMINISTRADOR prestará aos cotistas, ao mercado e à CVM as informações obrigatórias exigidas pela Resolução CVM nº 175.

7.10 Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

7.10.1 O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do cotista.

7.11 Compete ao cotista manter o ADMINISTRADOR atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado,

isentando o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

- 7.12** O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e a CVM.

Substituição do ADMINISTRADOR

- 7.13** O ADMINISTRADOR deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia de cotistas.

- 7.14** Na hipótese de renúncia, o ADMINISTRADOR fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos

- 7.14.1** Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas podem convocar Assembleia caso o Administrador não o faça em até 10 dias da renúncia.

- 7.14.2** Aplica-se o disposto no item 7.14 acima, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do FUNDO ou da classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

- 7.14.3** Caso não haja eleição de novo Administrador em até 30 dias úteis, o Banco Central poderá designar instituição para processar a liquidação do Fundo.

- 7.14.4** Nas hipóteses referidas no item 8.14, bem como na sujeição do ADMINISTRADOR ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.

- 7.14.5** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da classe não constitui transferência de propriedade.

Gestão

- 7.15** O GESTOR, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, têm poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos, na sua respectiva esfera de atuação.

- 7.16** Compete ao GESTOR, conforme orientação da Consultoria Especializada, negociar os ativos da carteira, incluindo os Ativos Imobiliários, 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 para essa finalidade.

7.16.1. Compete individualmente ao GESTOR:

- (i) realizar o cálculo de distribuição de rendimentos do FUNDO;
- (ii) quando for o caso e se aplicável, exercer o direito de voto nas matérias apresentadas para aprovação dos titulares dos Ativos Imobiliários;
- (iii) auxiliar o ADMINISTRADOR em eventuais renegociações dos contratos de locação a serem conduzidas entre o ADMINISTRADOR e os locatários, nas hipóteses em que tais renegociações tratem dos seguintes assuntos: (i) redução do valor do aluguel; (ii) outorga de carência para o pagamento do aluguel; (iii) redução do prazo da locação; (iv) rescisão do contrato de locação; cuja representatividade não ultrapasse 5% da receita bruta do Fundo; e
- (iv) auxiliar o ADMINISTRADOR nas tratativas de condomínio e síndicos.
- (v) gerir individualmente a carteira dos Ativos Financeiros, com poderes discricionários para negociar os Ativos Financeiros;
- (vi) realizar o atendimento aos cotistas, exercendo a função de relação com os investidores do FUNDO; e
- (vii) elaborar os documentos gerenciais de informações aos cotistas do FUNDO, tais como relatórios mensais e apresentações ao mercado.

7.17 O GESTOR poderá, com o auxílio da Consultoria Especializada, em nome do Fundo, efetuar, diretamente ou por meio de SPE, investimentos na aquisição de Imóveis para o desenvolvimento e construção de projetos imobiliários ou projetos imobiliários já executados ou em desenvolvimento e construção, desde que tais investimentos sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro das obras previstas nos respectivos projetos imobiliários e o investimento esteja de acordo com a Política de Investimentos. Quando o investimento do Fundo se der em projetos imobiliários em construção ou reforma, caberá ao GESTOR, com o suporte da Consultoria Especializada, e independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento ou reforma do projeto.

Consultoria Especializada

7.18 O ADMINISTRADOR, e o GESTOR contrataram a Consultoria Especializada para que preste os seguintes serviços (“**Consultoria Especializada**”):

- (i) Analisar, selecionar, avaliar e acompanhar, de acordo com a política de investimentos deste Anexo, os ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira da classe do FUNDO;
- (ii) Participar de negociações e propor negócios à classe, observada a política de investimentos constante deste Anexo;
- (iii) Monitorar, acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;
- (iv) Assessorar o FUNDO, o ADMINISTRADOR e o GESTOR em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Ativos Imobiliários, incluindo a análise, seleção e avaliação de propostas de Ativos Imobiliários para integrarem a Carteira do FUNDO, bem como

análise, seleção e avaliação de oportunidades de alienação ou locação dos Imóveis, seja diretamente ou através de terceiros contratados;

- (v) Auxiliar o ADMINISTRADOR e o GESTOR no controle, supervisão e/ou exercício das atividades inerentes à administração dos Ativos Imobiliários e dos Imóveis, incluindo mas não se limitando, à fiscalização dos serviços eventualmente prestados por terceiros, como a administração (i) das locações ou arrendamentos dos Imóveis, e (ii) de quaisquer direitos reais sobre os respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento, ressalvados os serviços que deverão ser prestados pelo GESTOR, conforme previsto no presente Regulamento e no respectivo contrato de gestão;
- (vi) Auxiliar o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR no relacionamento com os locatários dos Imóveis, acompanhar e avaliar eventuais oportunidades nessas relações, bem como discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos dos Imóveis integrantes, direta ou indiretamente, do Patrimônio do FUNDO;
- (vii) Acompanhar e monitorar investimentos nos Ativos Imobiliários, auxiliando o ADMINISTRADOR e o GESTOR na (a) recomendação, supervisão e gestão de implementação de melhorias, benfeitorias, manutenções corretivas, substituição de componentes de máquinas e equipamentos, serviços complementares, reformas ou edificações, incluindo os parâmetros técnicos, orientação técnica e suporte operacional para a realização de tais modificações, adaptações e serviços, (b) obtenção e análise de propostas e orçamentos de empresas especializadas a serem eventualmente contratadas pelo FUNDO, às expensas do FUNDO, para a realização de tais obras ou prestações de serviços, e (c) assessoramento na contratação destas empresas especializadas visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do FUNDO;
- (viii) Recomendar ao GESTOR a indicação dos administradores das sociedades que venham a compor os Ativos Imobiliários, sempre que o FUNDO tiver o direito de fazer tal indicação; e
- (ix) Auxiliar o GESTOR na elaboração de todo e qualquer relatório periódico do FUNDO.

7.18.1 A Consultoria Especializada receberá pelos seus serviços uma remuneração a ser definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

Conflitos de Interesse

7.19 A contratação de serviços, negociação de ativos e operações entre o Fundo, o Administrador, o Gestor, a Consultoria e partes relacionadas observarão as regras de prevenção de conflitos da Resolução CVM nº 175.

7.20 Não configura conflito de interesses, exemplificativamente, as hipóteses descritas no Ofício-Circular CVM nº 15/2024, como:

- (i) compra e venda de valores mobiliários entre fundos administrados pelo mesmo Administrador, desde que possuam gestores independentes;
- (ii) aquisição de CRI estruturado ou distribuído pelo Administrador, quando o Gestor for independente.

Transparência e Cadeia de Intermediação

PLANNER CORRETORA

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º Andar, Itaim Bibi - SP, CEP: 04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 | Ouvidoria: 0800 0000 129 | planner.com.br

- 7.21** O Administrador e o Gestor deverão detalhar aos Cotistas, em extrato trimestral, todas as comissões e remunerações pagas a intermediários (corretoras, bancos e distribuidores), informando valores absolutos e percentuais, em linha com o Ofício-Circular nº 1/2023 da CVM/SIN/SSE.

CAPÍTULO – 8 TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, DISTRIBUIÇÃO, PERFORMANCE

Taxa de Administração

- 8.1** O ADMINISTRADOR receberá pelos serviços de administração fiduciária, escrituração, tesouraria, custódia e controladoria, uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes (**“Taxa de Administração”**):
- 8.2** Valor equivalente à 0,20% (vinte centésimos percentuais) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.500,00 (dez mil e quinhentos reais), atualizado anualmente pelo IGP-M/FGV contados a partir do início de funcionamento do Fundo
- 8.2.1** A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.
- 8.2.2** O ADMINISTRADOR poderá autorizar que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente a prestadores de serviços contratados desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.
- 8.2.3** Adicionalmente à Taxa de Administração, o Fundo remunerará a Administradora com uma Taxa de Custódia no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) mensais, que será corrigido pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses contados a partir do início de funcionamento do Fundo (**“Taxa de Custódia”**).

Taxa de Gestão

- 8.2.4** Valor equivalente à 0,20% (vinte centésimos percentuais) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observando-se um valor mínimo mensal de R\$ 10.500,00 (dez mil e quinhentos reais), que será corrigido pelo IGP-M a cada intervalo de 12 (doze) meses contados a partir do início de funcionamento do Fundo (**“Taxa de Gestão”**).

Taxa de Performance

- 8.3** A Consultoria Especializada fará jus a uma taxa de performance (**“Taxa de Performance”**), a qual será cobrada somente quando o FUNDO realizar distribuições de resultados, amortizações e/ou resgate de Cotas. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:
- 8.3.1** Será considerada Taxa de Performance, somente quando a Classe realizar distribuições de resultados, amortizações e/ou resgate de Cotas. Tendo em vista sua natureza de contabilização de caixa, não haverá provisionamento periódico do valor devido em relação à Taxa de Performance previamente à sua efetivação, sendo certo que qualquer provisão ou impacto da Taxa de Performance no valor das Cotas acontecerá apenas mediante a efetiva distribuição de resultados, amortizações e/ou resgate de Cotas aos

Cotistas.

- 8.3.2** Caso sejam realizadas novas emissões de Cotas posteriormente à primeira emissão de Cotas: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de Cotas.; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche.
- 8.3.3** A Taxa de Performance será devida à Consultoria Especializada mesmo no caso de sua destituição, excetuadas as hipóteses de a Consultoria Especializada ser destituída em razão de (i) fraude, desvio de conduta, quebra de dever fiduciários mediante culpa, dolo, ou má-fé, mediante decisão condenatória em segunda instância e/ou violação, no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos deste Regulamento, dos respectivos contratos de prestação de serviços e da regulamentação da CVM, conforme reconhecido em decisão proferida por autoridade governamental competente; ou (ii) condenação por crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, ou (iii) impedimento para exercer, ainda que temporariamente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; ou (iv) falência, recuperação judicial ou extrajudicial, ou qualquer outro procedimento similar da Consultoria Especializada (sendo as condutas definidas no tens (i) a (iv) acima doravante denominadas, em conjunto como “Justa Causa”).
- 8.3.4** Linha d’água (high-water mark). A Taxa de Performance somente será devida sobre o ganho que exceder o maior patamar de retorno líquido já distribuído aos Cotistas em apurações anteriores, observado o Valor de Referência e o hurdle de IPCA + [x]% a.a.
- 8.3.5** Período de apuração e cristalização. A apuração da Taxa de Performance será semestral, com cristalização no encerramento de cada semestre civil (30 de junho e 31 de dezembro), incidindo apenas sobre valores efetivamente pagos.
- 8.3.6** Pró-rata temporis. A Taxa de Performance observará o pró-rata temporis em relação às Cotas integralizadas no período, aplicando-se o cálculo segregado por tranche (cláusula 9.3.4).
- 8.3.7** Prorrogação por insuficiência de caixa. Caso não haja caixa suficiente para pagamento na data de cristalização, o montante poderá ser postergado por até 2 (dois) períodos de apuração subsequentes, sem capitalização de juros e sem anatocismo, com divulgação aos Cotistas em relatórios periódicos.

Taxa de Distribuição

- 8.4** As despesas de estruturação, registro e distribuição das ofertas de Cotas serão previstas nos Documentos da Oferta de cada emissão, podendo ser arcadas pelo FUNDO ou pelos subscritores, conforme deliberação em Assembleia ou ato do Administrador.
- 8.5** Limite de taxa de distribuição. Nos termos da Resolução CVM nº 160/2022 e do Ofício-Circular Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE, a taxa máxima de distribuição incidente sobre as emissões de Cotas não poderá ultrapassar [x]% do montante da oferta.

Taxas de Ingresso e Saída

8.6 Não serão cobradas taxas de ingresso.

8.7 É vedada a cobrança de taxa de saída pela Classe

CAPÍTULO – 9 ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

9.1 A assembleia especial de cotistas, é o órgão deliberativo responsável por decidir sobre matérias privativas da respectiva classe de cotas, nos termos da Resolução CVM nº 175 e alterações posteriores, cabendo-lhe, em especial:

- a) aprovar as demonstrações contábeis da Classe;
- (b) deliberar sobre a substituição do Administrador;
- (c) deliberar sobre a substituição do Gestor;
- (d) deliberar sobre a substituição da Consultoria Especializada, com ou sem justa causa;
- (e) aprovar a emissão de novas cotas;
- (f) aprovar fusão, incorporação, cisão total ou parcial, transformação ou liquidação da Classe;
- (g) aprovar alterações deste Anexo ou do Regulamento da Classe;
- (h) deliberar sobre plano de resolução em caso de patrimônio líquido negativo;
- (i) deliberar sobre pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de cotas;
- (j) aprovar alteração do mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação;
- (k) apreciar laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas, quando aplicável;
- (l) eleger e destituir representantes dos cotistas, fixar sua remuneração, quando houver, e aprovar despesas necessárias ao desempenho de suas funções;
- (m) aprovar atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável, incluindo as hipóteses exemplificativas previstas no Ofício nº 15/2024 da CVM;
- (n) deliberar sobre alterações relacionadas à Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance;
- (o) nomear e destituir administradores das SPEs integrantes do Fundo;
- (p) aprovar reorganizações societárias envolvendo, direta ou indiretamente, os Ativos Imobiliários;
- (q) aprovar a destinação dos resultados das SPEs;
- (r) aprovar demonstrações financeiras das SPEs;
- (s) deliberar sobre propostas de alienação dos Ativos Imobiliários apresentadas pelo Gestor, conforme orientação da Consultoria Especializada.

9.2 Compete ao ADMINISTRADOR convocar a assembleia especial de cotistas, observando os seguintes prazos:

- (a) 30 (trinta) dias de antecedência para assembleias ordinárias; e
- (b) 15 (quinze) dias de antecedência para assembleias extraordinárias.

- 9.3** A assembleia especial também poderá ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no CAPÍTULO – 10.
- 9.4** O Administrador deverá realizar a convocação no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento do pedido válido. As despesas decorrentes serão suportadas pelos requerentes, salvo deliberação assemblear em contrário.
- 9.5** A convocação será feita por correspondência física ou eletrônica encaminhada a cada cotista e deverá conter, obrigatoriamente:
- (a) Dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
 - (b) a ordem do dia, com todas as matérias a serem deliberadas, vedada a inclusão de “assuntos gerais” que impliquem deliberação;
 - (c) O local físico ou eletrônico onde os documentos pertinentes às propostas estarão disponíveis.
- 9.5.1** A assembleia especial se instalará com qualquer número de cotistas presentes.
- 9.5.2** A presença da totalidade dos cotistas supre a necessidade de convocação prévia
- 9.5.3** A coleta de manifestações poderá ocorrer por quaisquer meios ou canais indicados no aviso de convocação.
- 9.5.4** O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:
- (i) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
 - (ii) Na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
 - (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da classe sejam admitidas à negociação.
- 9.5.5** Os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas da classe ou o(s) representante(s) de cotistas poderão requerer a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Ordinária, que passará a ser considerada Ordinária e Extraordinária. O pedido deverá ser instruído com a documentação pertinente e encaminhado em até 10 (dez) dias contados da convocação.
- 9.5.6** O pedido de que trata o item 9.5.5 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária.
- 9.5.7** Para fins das convocações das assembleias especiais dos cotistas da classe e dos percentuais previstos nos itens 9.6.1 deste Anexo, será considerado pelo ADMINISTRADOR os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.
- 9.5.8** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.
- 9.6** Todas as decisões em assembleia especial deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto,

não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial (**“Maioria Simples”**).

9.6.1 Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas (**“Quórum Qualificado”**), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (g), (j) e (m) do item 10.1, acima.

9.6.2 Cabe ao ADMINISTRADOR informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

9.7 O ADMINISTRADOR poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

9.7.1 O pedido de representação deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os cotistas.

9.7.2 É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a), bem como (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

9.7.3 O ADMINISTRADOR deverá encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação

9.7.4 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR em nome de cotistas devem ser arcados pela classe.

9.8 As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

9.9 As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 10.2, acima.

9.10 Este Anexo pode ser alterado, independentemente da assembleia especial de cotistas, nos casos previstos na Resolução CVM nº 175

CAPÍTULO – 10 DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

10.1 A classe poderá ter até 2 representantes de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela assembleia especial, com prazos de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia especial ordinária, sendo permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observadas as competências previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.

10.2 Compete exclusivamente aos representantes de cotistas

- (i) fiscalizar os atos dos prestadores de serviços essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir parecer sobre propostas submetidas à assembleia de cotistas relativas à emissão de novas cotas da Classe (ressalvada a hipótese de aprovação nos termos do art. 29, VI, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175), bem como sobre operações de transformação, incorporação, fusão ou cisão;
- (iii) denunciar ao administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da classe de cotas, à assembleia de cotistas, os erros, fraudes ou crimes de que tiverem conhecimento, e sugerir providências;
- (iv) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da Classe;
- (v) examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;
- (vi) elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; (b) indicação da quantidade de cotas de emissão da classe de cotas detida por cada um dos representantes de cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações contábeis da Classe e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia; e
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe.

10.3 Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:

- (i) ser cotista da Classe;
- (ii) não ocupar cargo ou função no Administrador, no Gestor, na Consultoria Especializada, em seus controladores, controladas, coligadas ou sociedades sob controle comum, nem prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (iii) não ocupar cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe, nem prestar-lhe serviços de qualquer natureza;
- (iv) não ser Administrador, Gestor ou Consultor Especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (v) não estar em conflito de interesses com a Classe;
- (vi) não estar impedido por lei ou ter sido condenado por crimes falimentares, contra a administração pública (prevaricação, peculato, concussão, corrupção, etc.), contra a economia popular, a fé pública, a propriedade ou quaisquer outros que inviabilizem a função;
- (vii) não ter sofrido condenação a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM ou outro órgão regulador; e
- (viii) manter independência em relação ao Administrador, Gestor e Consultoria Especializada.

10.4 O representante eleito deverá comunicar ao Administrador e aos Cotistas qualquer circunstância superveniente que o inabilite ou comprometa sua independência no exercício da função.

10.5 A eleição poderá ser aprovada por maioria simples dos cotistas presentes, desde que representem, cumulativamente:
(a) no mínimo, 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas; ou

(b) no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas.

- 10.6** A função de representante dos cotistas é indelegável.
- 10.7** Sempre que a assembleia especial da classe for convocada para eleger representantes de cotistas, deverão ser disponibilizadas as seguintes informações sobre os candidatos:
- (a) declaração de atendimento aos requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175; e
- (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº 175.
- 10.8** O Administrador é obrigado a disponibilizar aos representantes, em até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras da Classe e o formulário previsto no art. 22, VI, “d”, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.
- 10.9** Os representantes poderão solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações necessárias ao exercício de sua função fiscalizadora.
- 10.10** Os pareceres e relatórios dos representantes deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras ou demais documentos, para que este proceda à divulgação nos termos do art. 61 da Resolução CVM nº 175.
- 10.11** Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do FUNDO e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.
- 10.12** Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do FUNDO, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.
- 10.13** Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe de cotas e aos cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do artigo 39 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 10.14** O exercício das funções deverá observar sempre o interesse da Classe e dos Cotistas.

CAPÍTULO – 11 DAS VEDAÇÕES

Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

- 11.1** É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais praticar, os seguintes atos em nome da classe:
- (i) receber depósito em conta corrente;
 - (ii) contrair ou efetuar empréstimos;
 - (iii) vender cotas à prestação, ressalvada a possibilidade de integralização a prazo das cotas subscritas, nos termos da regulamentação aplicável;
 - (iv) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
 - (v) utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas;
 - (vi) praticar qualquer ato de liberalidade
 - (vii) realizar operações que configurem conflito de interesses, salvo se previamente aprovadas em Assembleia de Cotistas, nos termos da Resolução CVM nº 175.
- 11.2** É vedado ao GESTOR e à Consultoria Especializada receber qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que comprometa sua independência na tomada de decisão ou na recomendação de investimentos, especialmente em operações com partes relacionadas.

Vedações Aplicáveis ao GESTOR

PLANNER CORRETORA

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º Andar, Itaim Bibi - SP, CEP: 04538-1325
Tel.: +55 (11) 2172-2600 | Ouvidoria: 0800 0000 129 | planner.com.br

11.3 Além do disposto acima, é vedado ao GESTOR, utilizando os recursos da classe:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da classe de cotas;
- (iii) aplicar no exterior recursos captados no País, salvo autorização expressa da CVM;
- (iv) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - (a) a classe de cotas e o ADMINISTRADOR, GESTOR ou Consultoria Especializada;
 - (b) a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe;
 - (c) a classe de cotas e o representante de cotistas; e
 - (d) classe de cotas e o empreendedor;
- (v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe, salvo quando tais ônus já existirem previamente à aquisição, devidamente declarados e avaliados em laudo aprovado em Assembleia de Cotistas;
- (vi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Anexo e no Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (vii) negociar ações ou valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, salvo nas hipóteses legalmente admitidas (distribuições públicas, exercício de direitos de subscrição, conversão de debêntures, bônus de subscrição ou autorização prévia da CVM); e
- (viii) 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.

CAPÍTULO – 12 DOS FATORES DE RISCO

13.1. Os investimentos na Classe envolvem riscos inerentes ao mercado imobiliário e de capitais, podendo ocasionar perdas do capital investido e da rentabilidade esperada.

13.2. Os principais fatores de risco incluem, mas não se limitam a:

- (i) Risco de Mercado: variações adversas em preços de imóveis, vacância, inadimplência de locatários e mudanças nas taxas de juros;
- (ii) Risco de Crédito: inadimplência de devedores, incorporadores, construtores, locatários ou emissores de ativos adquiridos pelo FUNDO;
- (iii) Risco de Liquidez: dificuldade de alienação de ativos em prazos e condições desejadas, especialmente em cenários de estresse econômico;
- (iv) Risco Regulatórios e Legais: alterações normativas, decisões judiciais, arbitrais ou administrativas que impactem os ativos ou operações;
- (v) Risco Operacional: falhas de processos internos, sistemas ou terceiros prestadores de serviços;
- (vi) Risco de Conflito de Interesses: possibilidade de operações entre partes relacionadas, mitigado pela necessidade de aprovação em Assembleia e acompanhamento do representante de cotistas;
- (vii) Risco de Concentração: exposição relevante a um único empreendimento, região ou ativo;

(viii) Risco de Insolvência: eventual insuficiência de patrimônio líquido da Classe para honrar compromissos, hipótese em que se aplicará o regime previsto na Resolução CVM nº 175;
(ix) Risco de Inovação: investimentos em empresas ou ativos de inovação, sujeitos a riscos tecnológicos, de mercado e regulatórios adicionais.

13.3. Os Cotistas e potenciais investidores devem avaliar cuidadosamente os fatores de risco antes de investir, não havendo qualquer garantia de rentabilidade ou de preservação do capital integralizado.

* * *