**REGULAMENTO DO**

**FII PROPERTY INVEST**

**CNPJ/MF Nº 09.276.964/0001-31**

17 de setembro de 2026.



**PLANNER CORRETORA**

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º Andar, Itaim Bibi - SP, CEP: 04538-132

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

PARTE GERAL ..... 3
CAPÍTULO I – DO FUNDO ..... 3
CAPÍTULO II – DAS DEFINIÇÕES ..... 4
CAPÍTULO III – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO FUNDO ..... 7
CAPÍTULO IV – DAS RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ..... 11
CAPÍTULO V – SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS ..... 12
CAPÍTULO VI - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS ..... 13
CAPÍTULO VII – DOS ENCARGOS DO FUNDO E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO ..... 16
CAPÍTULO VIII – DA TRIBUTAÇÃO ..... 17
CAPÍTULO IX – DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO ..... 18
CAPÍTULO X – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES ..... 18
ANEXO I ..... 20
CARACTERÍSTICAS DA ÚNICA CLASSE ..... 20
I – DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA CLASSE ..... 20
II – DAS DEFINIÇÕES ..... 21
III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS ..... 25
IV – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESPECÍFICOS DA CLASSE ..... 27
V – DAS TAXAS ..... 28
VI – DAS CARACTERÍSTICAS, DA EMISSÃO E DA INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS ..... 30
VII – DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS, AMORTIZAÇÃO E RESGATE ..... 34
VIII - DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS DA CLASSE E DA FORMA DE COMUNICAÇÃO DA ADMINISTRADORA ..... 36
IX – REPRESENTANTE DOS COTISTAS ..... 37
X – DOS FATORES DE RISCO ..... 39
XI – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA CLASSE ..... 49
XII – DA LIQUIDAÇÃO DA CLASSE ..... 49
XIII – DOS ENCARGOS ESPECÍFICOS DA CLASSE ..... 51
COMPLEMENTO I AO ANEXO I ..... 52



PLANNER CORRETORA
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º Andar, Itaim Bibi - SP, CEP: 04538-132
Tel.: +55 (11) 2172-2600 | Ouvidoria: 0800 0000 129 | planner.com.br

**REGULAMENTO DO**
**FII PROPERTY INVEST**

**PARTE GERAL**

## CAPÍTULO I – DO FUNDO

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

| | |
|---|---|
| Classe de Cotas: | Classe única. |
| Prazo de Duração: | Indeterminado. |
| **ADMINISTRADORA:** | **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 00.806.535/0001-54, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 3.585, de 02 de outubro de 1995, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132 ("**ADMINISTRADORA**"). |
| **GESTORA:** | **REDWOOD ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA.**, instituição com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10º andar, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.405.423/0001-45, a qual é autorizada pela CVM para exercer a atividade de administração de fundos de investimento e gestão de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 12.906, de 29 de dezembro de 2011 ("**GESTORA**"). |
| Foro Aplicável: | Foro da comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao **FUNDO** ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento, incluindo seu(s) Anexo(s) e Apêndice(s), (se houver). |
| Exercício Social: | Duração de 01 (um) ano, com término em 31 de dezembro de cada ano. |



**PLANNER CORRETORA**
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º Andar, Itaim Bibi - SP, CEP: 04538-132
Tel.: +55 (11) 2172-2600 | Ouvidoria: 0800 0000 129 | planner.com.br

| Denominação da Classe | Anexo |
|---|---|
| Cotas de Classe Única do **FII PROPERTY INVEST** | Anexo I |

## CAPÍTULO II – DAS DEFINIÇÕES

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

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



**PLANNER CORRETORA**

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º Andar, Itaim Bibi - SP, CEP: 04538-132

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

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

| | |
|---|---|
| **Investidor Qualificado**: | são os investidores qualificados, conforme definidos no art. 12 na Resolução CVM 30; |
| **Oferta Automática:** | é toda e qualquer distribuição pública de Cotas sob o regime do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160; |
| **Oferta Ordinária:** | é toda e qualquer distribuição pública de Cotas sob o regime do rito de registro ordinário de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160; |
| **Parte Geral:** | significa a parte geral do Regulamento do **FUNDO**, que contém as regras comuns para todas as classes do **FUNDO**; |
| **Partes Relacionadas**: | as partes relacionadas tal como definidas pelas regras contábeis expedidas pela CVM que tratam dessa matéria; |
| **Patrimônio Líquido:** | o montante constituído pela soma do disponível, mais o valor da carteira de Ativos da Classe, mais valores a receber, menos as Exigibilidades e eventuais provisões; |
| **Prestador de Serviço Essencial:** | significa a **ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA**; |
| **Resolução CVM 30:** | significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ou qualquer outro normativa que venha a substitui-la; |
| **Resolução CVM 160:** | significa a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ou qualquer outro normativa que venha a substitui-la; |
| **Resolução CVM 175:** | significa a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ou qualquer outro normativa que venha a substitui-la; |
| **Subclasses:** | as eventuais subclasses da Classe, caso sejam constituídas; |

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

## CAPÍTULO III – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO FUNDO

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

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

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

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

(i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da(s) Classe(s) de Cotas;
(ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da(s) Classe(s);
(iii) abrir e movimentar contas bancárias;
(iv) representar o **FUNDO** e/ou a(s) Classe(s) de Cotas, conforme aplicável, em juízo e fora dele;
(v) solicitar, se for o caso, a admissão de Cotas em mercado organizado;
(vi) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VII do §2º do art. 48 da parte geral da Resolução CVM 175;
(vii) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da(s) Classe(s), de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
(viii) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:

a. não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**;
b. não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**;
c. não compõem a lista de bens e da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
d. não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**;
e. não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; e

f. não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais, salvo nas hipóteses previstas nos termos da legislação e regulamentação aplicável;

(ix) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a. o registro de Cotistas e de transferências de Cotas;

b. os livros de atas de Assembleias Gerais de Cotistas, de atas de Assembleias Especiais de Cotistas;

c. o livro ou lista de presença de Cotistas;

d. os pareceres do auditor independente;

e. os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO** e/ou da(s) Classe(s), conforme aplicável;

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

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

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

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

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

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

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

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

b. custódia de ativos financeiros.

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

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

(i) distribuição primária de Cotas;

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

(iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da(s) Classe(s), a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e

consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das sociedades investidas para fins de monitoramento; e
(iv) formador de mercado para as Cotas.

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

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

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

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

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

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

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

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

(iv) contratar, em nome do **FUNDO** e/ou da(s) Classe(s), os seguintes serviços, conforme aplicável: a) intermediação de operações para a carteira de ativos; b) distribuição de Cotas; c) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; d) cogestão da carteira de ativos; e e) outros serviços em benefício do **FUNDO** e/ou da(s) Classe(s), conforme aplicável.

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

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

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

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

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

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

(i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
(ii) aplicar no exterior recursos captados no País;

(iii) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução 175, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:

a. a Classe de cotas e a **ADMINISTRADORA**, **GESTORA** ou consultor especializado;

b. a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da Classe;

c. a Classe e o Representante de Cotistas; e

d. a Classe e o empreendedor;

(iv) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela(s) Classe(s);

(v) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III da Resolução 175;

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

(vii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido.

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

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

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

## CAPÍTULO IV – DAS RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

**4.1.** A **ADMINISTRADORA**, a **GESTORA**, a consultoria especializada (se houver), o **CUSTODIANTE** (se houver) e os demais prestadores de serviço do **FUNDO** ou da(s) Classe(s) responsabilizam-se, perante o **FUNDO** e entre si, cada qual e individualmente, exclusivamente pelas suas respectivas atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, bem como por quaisquer prejuízos ou perdas decorrentes do descumprimento, quer por seus representantes, empregados, administradores ou prepostos, de suas respectivas obrigações assumidas neste Regulamento, ou ainda de suas obrigações

decorrentes de normas legais, desde que tal descumprimento seja decorrente de comprovado dolo ou má-fé, nos termos do art. 1.368-E do Código Civil, devendo cada qual, individualmente, arcar com as perdas decorrentes de multas, juros ou outras penalidades impostas por disposição legal ou decisão expedida por autoridade judicial ou administrativa competente.

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

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

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

## CAPÍTULO V – SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

**5.1.** Os prestadores de serviços essenciais devem ser substituídos nas hipóteses de (i) descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao **FUNDO**, por decisão da CVM; (ii) renúncia; ou (iii) destituição, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

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

**5.2.3.** Se a Assembleia de Cotistas não eleger nova administradora no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

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

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

## CAPÍTULO VI - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

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

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

**I.** as demonstrações contábeis;

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

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

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

**6.2.1.** O Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia de cotistas, sempre que tal alteração:

I – decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as Cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

II – for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços da classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou

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

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

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

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

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

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

**6.3.3.** Por ocasião da Assembleia de Cotistas ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante de Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária. Referido deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles referidos no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia de Cotistas ordinária. O percentual aqui previsto deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia de Cotistas.

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

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

**6.3.6.** Caso seja admitida a participação do Cotista por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

**6.3.7.** As informações requeridas na convocação, conforme dispostas no item 6.3.6. acima, podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível a todos os investidores.

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

**6.3.9.** O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o Cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

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

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

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

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

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

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

**6.6.** A cada Cota corresponde a um voto.

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

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



**PLANNER CORRETORA**

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º Andar, Itaim Bibi - SP, CEP: 04538-132

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO VIII – DA TRIBUTAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO IX – DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

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

**I.** por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

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

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

## CAPÍTULO X – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

**10.1.1.** A **ADMINISTRADORA** mantém os documentos obrigatórios e demais informações para consulta no seu *website*: https://www.planner.com.br/.

São Paulo, 17 de setembro de 2026.

**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**



**PLANNER CORRETORA**

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º Andar, Itaim Bibi - SP, CEP: 04538-132

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

# ANEXO I

## CARACTERÍSTICAS DA ÚNICA CLASSE DE COTAS DO FII PROPERTY INVEST

## I – DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

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

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

| | |
|---|---|
| Subclasses: | Não há. |
| **CUSTODIANTE:** | Atende aos requisitos necessários para ser dispensado da contratação de Custodiante. |
| Administradora Especializada de Imóveis | Significa a **58.469.116 CAROLINE HIDALGO DA SILVA**, pessoa jurídica de direito privado devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.469.116/0001-54, com endereço na Rua Alpes nº 408, Município Jardim Presidente Dutra, Município de Guarulhos, Estado de São Paulo CEP 07.171-100, neste ato representada por sua sócia, Caroline Hidalgo da Silva, brasileira, solteira, consultora imobiliária, portadora da cédula de identidade RG nº 49.265.358-6, devidamente inscrita no CPF nº 420.824.108-03, com endereço na Rua Alpes nº 408, Município Jardim Presidente Dutra, Município de Guarulhos, Estado de São Paulo CEP 07.171-100 e endereço eletrônico em carolhs1@hotmail.com. |
| Tesouraria, Controladoria e Escrituração: | **ADMINISTRADORA**. |
| Distribuição de Proventos: | Na forma do Capítulo VII deste Anexo. |
| Adoção de Política de Voto: | A **GESTORA** adota a política de exercício de direito de voto, disponível em seu *website*. |
| Classe de Investimento em Cotas: | Não. |

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

## II – DAS DEFINIÇÕES

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

| | |
|---|---|
| **Agência de Classificação de Risco**: | a agência classificadora de risco das Cotas quando emitidas pela Classe**,** quando e se aplicável; |
| **Ativos:** | significa o conjunto de Ativos Alvo e Ativos de Liquidez; |
| **Ativo(s) Alvo:** | significam: I – quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;<br>II – ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de |



PLANNER CORRETORA
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º Andar, Itaim Bibi - SP, CEP: 04538-132
Tel.: +55 (11) 2172-2600 | Ouvidoria: 0800 0000 129 | planner.com.br

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 FII;
III – ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
IV – certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
V – cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; e de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
VI – cotas de outros FII;
VII – certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
VIII – letras hipotecárias;
IX – letras de crédito imobiliário; e
X – letras imobiliárias garantidas;

**Ativo(s) de Liquidez:** significam: I – cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe de cotas; e
II – derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido da Classe de cotas;

**Boletim de Subscrição:** é o documento que formaliza a subscrição de Cotas da Classe pelo Cotista;

**Capital Autorizado:** Não aplicável, sendo que novas emissões de cotas da Classe deverão s Assembleia Especial de Cotistas;

**Carteira:** significa a carteira de investimentos da Classe, formada por Ativos;



PLANNER CORRETORA
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º Andar, Itaim Bibi - SP, CEP: 04538-132
Tel.: +55 (11) 2172-2600 | Ouvidoria: 0800 0000 129 | planner.com.br

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

**3.1.** A Classe atuará no segmento de escritórios, podendo realizar investimento nos Ativo(s) Alvo e tendo como objetivo fundamental a valorização das cotas por meio do investimento nos Ativo(s) Alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativo(s) Alvo. Adicionalmente, os recursos da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativo(s) Alvo serão aplicados nos Ativos de Liquidez.

**3.1.1.** O objetivo da Classe é a aquisição de imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento ("Imóveis-Alvo"), ou de direitos a eles relativos, com a finalidade de venda, locação ou arrendamento das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento.

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

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

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

a. Os imóveis deverão ser de alto padrão de acabamento, estar em pleno funcionamento e ser de comprovado sucesso comercial na região do projeto investido. Entende-se por alto padrão de acabamento o imóvel que apresente características, cumulativamente ou isoladamente, como: instalações de ar condicionado central, sistema de segurança patrimonial, vagas de garagem, localização privilegiada, tendo frente ou grande proximidade a uma via de intenso fluxo de pessoas ou de veículos.

b. Os imóveis poderão ser adquiridos a preço fixo com pagamento à vista ou em parcelas, as quais deverão ser honradas pela Classe com os recursos provenientes das locações dos respectivos imóveis.

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

**3.2.4.** A Classe poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

**3.2.5.** A Classe poderá adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados em qualquer localização geográfica do território nacional. Não obstante, os imóveis deverão, preferencialmente, estar localizados na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## IV – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESPECÍFICOS DA CLASSE

**4.1.** Adicionalmente aos serviços prestados pela **ADMINISTRADORA** e pela **GESTORA**, a Classe conta com uma administradora especializada de imóveis.

**4.2.** Sem prejuízo das disposições previstas no Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Salas Comerciais, a Administradora Especializada de Imóveis presta os seguintes serviços em benefício da Classe.

a) Assessoria para execução e adequado funcionamento das áreas comuns do(s) espaço(s) locados(s);

b) Auditoria das obrigações das locatárias em atendimento ao contrato de locação estabelecido entre Fundo e locatário;

c) Seleção e contratação das consultorias e/ou escritórios de advocacia dedicados aos serviços de renegociação dos títulos vencidos e não pagos pelos locatários dos imóveis;

d) Os serviços administrativos e de suporte referente a área locada e área comum junto aos locatários dos imóveis;

e) Prospecção de novos locatários para área disponível para locação dos imóveis de propriedade do Fundo;

f) Indicação de empresas terceiras de engenharia para execução de projetos cíveis/arquitetônicos;

g) Elaboração, coordenação, acompanhamento e fiscalização das atividades operacionais das salas comerciais, incluindo, mas não se limitando aos serviços de segurança, limpeza, manutenção elétrica, hidráulica, ar-condicionado, serviços gerais, elevadores, escadas rolantes, geradores, bombas de água, sistema de para-raios, e demais equipamentos, orientação de reparos urgentes, aquisição e armazenamento de materiais;

h) Prestação de contas e envio de documentos sempre que solicitado pela **ADMINISTRADORA**, a qualquer tempo, podendo, ainda, serem solicitadas reuniões periódicas para tanto;

i) Administração das locações e dos respectivos contratos inerentes às salas comerciais, de acordo com o planejamento comercial;

j) Gerenciamento das obras dos eventuais empreendimentos;

k) Gerenciamento de custos relacionados aos imóveis, incluindo o gerenciamento de tributos;

l) Emissão e cobrança de boletos em benefício exclusivo do Fundo, incluindo poderes para encaminhar ao cartório os débitos com mais de 30 (trinta) dias de atraso, observadas as condições dos respectivos contratos de locação, se for o caso; e

m) Realização e acompanhamento das cobranças dos aluguéis, encargos e demais receitas provenientes da exploração das salas comerciais, das despesas condominiais e demais encargos das locações, seja administrativamente ou através de contratação de advogados para a propositura das competentes ações judiciais.

**4.3.** A Administradora Especializada de Imóveis obriga-se a exercer suas atividades em estrita observância às normas aplicáveis, em especial à Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, ao regulamento do Fundo e às instruções aplicáveis à administração fiduciária.

## V – DAS TAXAS

**5.1. Taxa de Administração.** Pelos serviços de administração, controladoria e escrituração, será devida à **ADMINISTRADORA** pela Classe uma remuneração mensal de



PLANNER CORRETORA
Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º Andar, Itaim Bibi - SP, CEP: 04538-132
Tel.: +55 (11) 2172-2600 | Ouvidoria: 0800 0000 129 | planner.com.br

R$ 7.000,00 (sete mil reais), valor este que será atualizado anualmente pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE- IPCA, no período.

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

**5.2. Taxa de Gestão.** Pelos serviços de gestão será devida pela Classe a **GESTORA** uma remuneração mensal de R$ 8.536,96 (oito mil, quinhentos e trinta e seis reais e noventa e seis centavos), valor este que será atualizado pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE- IPCA, no período.

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

**5.3. Taxa de Custódia.** Pelos serviços de custódia, será devida pela Classe à **CUSTODIANTE** uma remuneração mensal de R$ 1.000,00 (mil reais), valor este que será atualizado anualmente a contar do dia 22 de dezembro de 2025 pela variação positiva do Índice de Preços ao Consumidor que é medido mês a mês pelo IBGE- IPCA, no período.

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

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

**5.6.** Para fins do disposto nos itens 5.1., 5.2. e 5.3. acima, fica estabelecido que na hipótese de extinção do IPCA, não divulgação ou impossibilidade de sua utilização, será utilizado o Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou, na falta de ambos, pela variação do Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE, não sendo permitida, em qualquer hipótese, reajuste que implique na redução do valor da Taxa de Administração, da Taxa de Gestão e/ou da Taxa de Custódia.

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

(i) diretamente pela **ADMINISTRADORA**;

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

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

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

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

**6.3.** As Cotas possuem as seguintes características:

| | |
|---|---|
| Cálculo do Valor da Cota: | O valor das Cotas é calculado e divulgado mensalmente pela **ADMINISTRADORA**, com base nos critérios estabelecidos pela regulamentação em vigor. |
| Emissão de Novas Cotas: | A realização de ofertas subsequentes somente poderão ocorrer mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, nos termos deste Anexo, conforme aplicável. As novas Cotas assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes. O valor de emissão das novas Cotas será aprovado pela Assembleia de Cotistas que irá deliberar sobre a emissão de novas Cotas, sujeito, ainda, ao disposto neste Anexo. |
| Rentabilidade: | Não há meta de rentabilidade definida. |
| Direito de Preferência na Subscrição de Novas Cotas: | Aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias.<br><br>Na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros. |
| Direito de Preferência em caso de Transferência de Cotas: | Os Cotistas não terão direito de preferência para adquirir as Cotas que eventualmente sejam transferidas. |
| Negociação: | As Cotas poderão ser negociadas no mercado secundário junto à B3, em mercado de bolsa ou balcão organizado. Apenas poderão ser negociadas no mercado secundário as Cotas |

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

| | |
|---|---|
| | meio da assinatura e entrega à **ADMINISTRADORA** dos documentos por este exigidos, necessários para o cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novos Cotistas. |
| Resgate: | Não haverá resgate de Cotas, exceto na liquidação da Classe, sendo permitida a amortização das Cotas nos termos previstos neste Anexo. |

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

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

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

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

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

**6.6.** Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas da Classe por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I. Se o **FUNDO** aplicar 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 do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;
II. A propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao

recebimento de rendimentos superior a 10% (dez) por cento do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido cotista, da isenção no imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

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

**6.7.** As Cotas deverão ser integralizadas (i) em moeda corrente nacional, por meio de transferência eletrônica disponível – TED diretamente em nome da Classe ou através do Módulo de Distribuição de Ativos – MDA, administrado e operacionalizado pela B3, caso sejam depositadas em mercado por ela administrado; ou (ii) em imóveis, bem como em direitos relativos a imóveis com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM 175, e aprovado pela Assembleia de Cotistas, sendo tal aprovação dispensada quando se tratar do(s) ativo(s) que constitua(m) a destinação de recursos da Primeira Oferta de Cotas, nos termos do §1º do art. 9 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175; ou (iii) em Ativos de Liquidez, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos e desde que observadas as demais condições estabelecidas neste Regulamento, na legislação aplicável. A **ADMINISTRADORA** se reserva no direito de apurar eventuais tributos devidos e exigir, como condição para a efetivação da operação e a seu exclusivo critério..

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

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

**6.8.1.** Os Cotistas, ao subscreverem Cotas e assinarem os Compromissos de Investimento, comprometer-se-ão a cumprir com o disposto neste Anexo e com os respectivos Compromissos de Investimento, responsabilizando-se por quaisquer perdas e danos causados ao **FUNDO** e/ou à Classe na hipótese de não cumprimento de suas obrigações.

Em caso de inadimplemento do Cotista ao Compromisso de Investimento referente a Chamadas de Capital para integralização de Cotas, a **ADMINISTRADORA** deverá comunicar o Cotista sobre a sua mora de forma que o Cotista, em até 5 (cinco) Dias Úteis, regularize sua Chamada de Capital. Caso o Cotista não regularize a Chamada de Capital no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da notificação referida, a **ADMINISTRADORA** tomará quaisquer das seguintes providências contra o Cotista Inadimplente:

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

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

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

## VII – DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS, AMORTIZAÇÃO E RESGATE

7.1. Sem prejuízo do disposto no item 7.2 abaixo, a Assembleia de Cotistas ordinária, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

7.2. A 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. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago até o final dos meses de Agosto e Fevereiro após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela **ADMINISTRADORA** para reinvestimento em Ativos, em Outros Ativos ou composição ou recomposição da Reserva de Contigência mencionada

neste Regulamento desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

7.3. Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) imóvel(eis), se houver, será constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos Ativos da Classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

7.4. O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos da Classe. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

7.5. Farão jus aos rendimentos de que trata o item 7.2 os titulares de Cotas da Classe no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

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

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

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

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

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

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

7.11.1. Os pagamentos dos eventos de distribuição de rendimentos realizados no âmbito do sistema de custódia eletrônica da B3, serão realizados conforme os prazos e procedimentos operacionais da B3, e abrangerão todas as Cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

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

(i) mediante deliberação da Assembleia de Cotistas; e

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

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

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

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

*Assembleia Especial de Cotistas*

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

**I.** deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**8.3.** As deliberações da Assembleia Especial de Cotistas serão tomadas pela maioria dos votos dos presentes, com exceção das matérias previstas nos incisos II, III, VII, IX e X do item 9.1. acima que dependem da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem:

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

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

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

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

*Forma de Comunicação da Administradora*

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

## IX – REPRESENTANTE DOS COTISTAS

**9.1.** A Assembleia de Cotistas pode eleger até 01 (um) Representantes de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe de

Cotas, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

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

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

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

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

**9.2.2.** A função de Representante de Cotistas é indelegável.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## X – DOS FATORES DE RISCO

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

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

**I. Riscos de mercado:** Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da oferta de distribuição das Cotas, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o **FUNDO** tenha um patrimônio inferior ao montante total pretendido da oferta. O investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do **FUNDO** estará condicionada aos Ativos-Alvo que o **FUNDO** conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas. Ainda, em caso de distribuição parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao montante total pretendido da oferta, ou seja, existirão menos Cotas do **FUNDO** em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do **FUNDO**.

**II. Risco de não colocação do montante mínimo da oferta:** Caso não seja atingido o montante mínimo pretendido para uma oferta de Cotas, esta será cancelada e os investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva instituição participante da oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de **FUNDOS** de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

**III. Risco de liquidação do FUNDO na hipótese de colocação do montante mínimo da oferta:** Em se tratando da primeira emissão de Cotas do **FUNDO**, Caso não seja atingido o montante mínimo pretendido na primeira emissão, a oferta será cancelada, e a **ADMINISTRADORA** deverá proceder à liquidação do **FUNDO,** nos termos da Resolução CVM 175. Neste caso, caso os investidores já tenham realizado o pagamento das

Cotas para a respectiva instituição participante da oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de **FUNDOS** de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

**IV. Riscos de mercados internacionais:** Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas. O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de cotas de FII é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do **FUNDO**, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**V. Riscos de mercado nacional:** O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO**, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos

integrantes da carteira do **FUNDO** e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do **FUNDO;** ou (b) liquidação do **FUNDO,** o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do **FUNDO** devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão **FUNDO** poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do **FUNDO** poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira do **FUNDO** e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Não será devido pelo **FUNDO** ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA** e a **GESTORA,** qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do **FUNDO**; (b) a liquidação do **FUNDO**; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

**VI. Riscos institucionais:** O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do **FUNDO**, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do **FUNDO**, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

**VII. Risco de crédito:** Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos-Alvo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do **FUNDO** não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o **FUNDO.** Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do **FUNDO** estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua

capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Nestas condições, a **ADMINISTRADORA** poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, consequentemente, o **FUNDO** poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do **FUNDO** poderá impactar negativamente o patrimônio do **FUNDO,** a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

**VIII. Riscos relacionados à liquidez das Cotas:** O investidor deve observar o fato de que os FII são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário da B3. Sendo assim, os FII encontram pouca liquidez no mercado
brasileiro, podendo os titulares de Cotas do **FUNDO** ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no **FUNDO** consiste em investimento de longo prazo e que o investidor pode não encontrar condições de vender suas Cotas no momento que desejar.

**IX. Risco de liquidez da carteira do FUNDO:** Os ativos componentes da carteira do FUNDO poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento.

**X. Risco de mercado das Cotas do FUNDO:** Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

**XI. Risco de liquidação do FUNDO:** No caso de liquidação **FUNDO,** inclusive por aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do **FUNDO**. No caso de liquidação do **FUNDO,** não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles, em regime de condomínio civil. Nesse caso:
(a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

**XII. Risco da pandemia de COVID – 19:** Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde ("OMS") decretou a pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados, o que pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo. Neste sentido, além do exposto acima, não temos como prever qual será o efeito do alastramento do vírus em âmbito nacional na economia do Brasil e nos negócios e resultados do **FUNDO.** Adicionalmente, tais surtos podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar em um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do **FUNDO.** Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao **FUNDO** no âmbito da Oferta, influenciando na capacidade de o **FUNDO** investir em Ativos Alvo e podendo impactar a própria viabilidade de realização da Oferta.

**XIII. Risco relativo à não substituição da ADMINISTRADORA ou da GESTORA:** Durante a vigência do **FUNDO**, a **GESTORA** poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a **ADMINISTRADORA** poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o **FUNDO** será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao **FUNDO** e aos Cotistas.

**XIV. Riscos tributários:** A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FIIs são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o **FUNDO** possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO.** Assim, considerando que no âmbito do **FUNDO** não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO,** e/ou (ii) o **FUNDO**, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo **FUNDO** estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. O tratamento tributário do **FUNDO** pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a **ADMINISTRADORA** adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

O risco tributário ao se investir no **FUNDO** engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o **FUNDO** ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

**XV. Risco de alteração da legislação aplicável ao FUNDO e/ou aos Cotistas:** A legislação aplicável ao **FUNDO**, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo **FUNDO**, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de **FUNDOS** de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do **FUNDO**. Existe o risco de tais regras serem modificadas 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 o **FUNDO** ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do **FUNDO** pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a **ADMINISTRADORA** adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação

tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao **FUNDO**, aos Cotistas e aos investimentos do **FUNDO**, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de **FUNDOS** de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

**XVI. Risco regulatório:** A estrutura financeira, econômica e jurídica do **FUNDO** apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

**XVII. Risco jurídico:** O **FUNDO** poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o **FUNDO** venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o **FUNDO** venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. A despeito das diligências realizadas, é possível que existam contingências não identificadas ou não identificáveis que possam onerar o **FUNDO** e o valor de suas Cotas.

**XVIII. Risco da morosidade da justiça brasileira:** O **FUNDO** poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o **FUNDO** obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos Imobiliários e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do **FUNDO**, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

**XIX. Risco de governança:** Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a **ADMINISTRADORA** e/ou **GESTORA**; (b) os sócios, diretores e funcionários da **ADMINISTRADORA** e/ou da **GESTORA**; (c) empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** e/ou à **GESTORA**, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o artigo 19 do Anexo Normativo III da Resolução

CVM 175. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas. Tendo em vista que FII tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

**XX. Risco operacional:** Os Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa objeto de investimento pelo **FUNDO** serão administrados pela **ADMINISTRADORA** e geridos pela **GESTORA**, portanto os resultados do **FUNDO** dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

**XXI. Risco de concentração da carteira do FUNDO**: Não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o **FUNDO** deverá adquirir. A carteira do **FUNDO** fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.

**XXII. Risco relativo à concentração e pulverização:** Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do **FUNDO** e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos imobiliários investidos pelo **FUNDO**, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o **FUNDO** passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do **FUNDO** será prejudicada.

**XXIII. Risco de potencial conflito de interesse:** O Regulamento prevê determinados atos que caracterizam conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA** ou entre o **FUNDO** e a **GESTORA** que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

**XXIV. Risco de desempenho passado:** Ao analisar quaisquer informações fornecidas em qualquer material de divulgação do **FUNDO** que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que a

**ADMINISTRADORA** e/ou a **GESTORA** tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo **FUNDO** no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

**XXV. Risco decorrente de alterações do Regulamento:** O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do **FUNDO** e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

**XXVI. Risco de diluição:** No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo **FUNDO**, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do **FUNDO e**m eventuais emissões de novas Cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do **FUNDO** reduzida.

**XXVII. Risco de mercado relativo aos Ativos de Renda Fixa:** Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do **FUNDO**, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o **FUNDO** poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos de Renda Fixa que componham a carteira do **FUNDO**, o patrimônio líquido do **FUNDO** pode ser afetado negativamente. Desse modo, a **ADMINISTRADORA** pode ser obrigado a liquidar os Ativos de Renda Fixa a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

**XXVIII. Riscos de prazo:** Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

**XXIX. Risco de disponibilidade de caixa:** Caso o **FUNDO** não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a **ADMINISTRADORA** convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao **FUNDO.** Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

**XXX. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários:** O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos-Alvo e Ativos de Renda Fixa. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo **FUNDO** com receita e/ou a negociação dos Ativos-Alvo em que o **FUNDO** venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo **FUNDO.** Assim, existe a possibilidade do **FUNDO** ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

**XXXI. Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos:** Os Ativos-Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do **FUNDO** em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela **GESTORA** de Ativos-Alvo que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a **GESTORA** poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do **FUNDO** e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo **FUNDO**, pela **ADMINISTRADORA** ou pela **GESTORA,** todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

**XXXII. Risco de desenquadramento passivo involuntário:** Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à **ADMINISTRADORA**, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do **FUNDO**, ou de ambas; (ii) incorporação a outro **FUNDO**, ou (iii) liquidação do **FUNDO.** A ocorrência das hipóteses previstas nos itens "i" e "ii" acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do **FUNDO.** Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item "iii" acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos do **FUNDO** será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do **FUNDO.**

**XXXIII. Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento:** O **FUNDO** poderá não dispor de ofertas de Ativos-Alvo suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da **GESTORA**, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o **FUNDO** poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos-Alvo. A ausência de Ativos-Alvo para aquisição pelo **FUNDO** poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

**XXXIV. Risco de não confiabilidade do Estudo de Viabilidade:** O Estudo de Viabilidade pode não ter a confiabilidade esperada em razão da combinação das premissas e metodologias utilizadas na sua elaboração, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor. Neste sentido, como o Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar ao investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas com meros fins de ilustrar, de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos.

**XXXV. O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela GESTORA:** O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela **GESTORA**. Nesse sentido, o investidor deverá ter cautela na análise das informações apresentadas na medida em que o Estudo de Viabilidade foi elaborado por pessoa responsável pela gestão da carteira do **FUNDO** e não por um terceiro independente.

## XI – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DA CLASSE

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

## XII – DA LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

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

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

(ii) por deliberação em Assembleia Especial de Cotistas;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## XIII – DOS ENCARGOS ESPECÍFICOS DA CLASSE

**13.1.** A Classe terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução CVM 175, especialmente os encargos previstos no art. 117 da Parte Geral e no art. 42 do Anexo Normativo III da mesma norma. Inclui-se entre os encargos da Classe, os custos da Administradora Especializada de Imóveis.



**PLANNER CORRETORA**

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º Andar, Itaim Bibi - SP, CEP: 04538-132

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

**COMPLEMENTO I AO ANEXO I**

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

**CLASSE ÚNICA DO FII PROPERTY INVEST**
**CNPJ/MF: 09.276.964/0001-31**

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

I – o regulamento do **FII PROPERTY INVEST**, inscrito no CNPJ sob o nº 09.276.964/0001-31, não limita minha responsabilidade ao valor de minhas cotas; e

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

[data e local]

_____

[nome e CPF ou CNPJ]



**PLANNER CORRETORA**

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º Andar, Itaim Bibi - SP, CEP: 04538-132

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