

**REGULAMENTO DO
PLANTA DESENVOLVIMENTO URBANO & RETROFIT FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA
CNPJ n 45.120.786/0001-19
16/06/2025**

O PLANTA DESENVOLVIMENTO URBANO & RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA, constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, será regido pelo Regulamento.

1. GLOSSÁRIO

1.1 Os termos e expressões utilizados no Regulamento, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos nesta cláusula 1, aplicáveis tanto no singular quanto no plural:

“Administradora”	BANCO DAYCOVAL S.A. , instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de administrador fiduciário, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 17.552, de 5 de dezembro de 2019, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, ou a sua sucessora a qualquer título.
“ANBIMA”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Anexo”	Anexo descritivo da Classe, o qual será parte integrante do Regulamento.
“Anexo Normativo III”	É o Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22, que disciplina os fundos de investimento imobiliário.
“Assembleia”	Assembleia geral ou especial de Cotistas, ordinária ou extraordinária.
“Ativos”	Os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos, quando referidos em conjunto e/ou indistintamente.

“Ativos Alvo”	Os imóveis ou quotas ou ações, conforme o caso, representativas do capital social de sociedades controladoras e/ou sociedades de propósito específico que poderão ser adquiridos pelo Fundo, incluindo quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, e incluindo, mas não se limitando, a compromissos de compra e venda dos imóveis, quotas de sociedades de propósito específico cujo objeto seja o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários que se enquadrem na política de investimentos do Fundo.
“Ativos Imobiliários”	Os Imóveis que foram adquiridos pelo Fundo, direta ou indiretamente, incluindo quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.
“Ativos do Fundo”	São os Ativos, os Outros Ativos e os Imóveis que compõem a carteira do Fundo, conjuntamente.
“Auditor Independente”	Empresa de auditoria independente registrada na CVM contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestar os serviços de auditoria das demonstrações contábeis do Fundo.
“B3”	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
“BACEN”	Banco Central do Brasil.
“Benchmark”	A Taxa de Desenvolvimento devida ao Consultor Imobiliário, nos termos deste Regulamento.
“Classe”	Classe única de Cotas. Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todas as referências à Classe no Regulamento serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.
“Código ANBIMA”	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros. [=]
“Consultor Imobiliário”	A Planta Consultoria Imobiliária S.A., sociedade por ações, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Amaral Gurgel, 338, bairro Vila Buarque, CEP 01.221-000, inscrita no CNPJ

37.763.953/0001-11, contratada para atuar como consultor imobiliário do Fundo, nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária.

“Contrato de Consultoria Imobiliária”	Conforme eventualmente alterado de tempos em tempos, o “Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária e Outras Avenças”, celebrado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário.
“Coordenador”	O BANCO DAYCOVAL S.A. , acima qualificado, no âmbito da primeira oferta, atuando na qualidade de instituição líder da distribuição de Cotas do Fundo, em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da Oferta.
“Cotas”	Todas as cotas emitidas pelo Fundo, quando referidas em conjunto e indistintamente.
“Cotista”	Titular das Cotas devidamente inscrito no registro de cotistas do Fundo.
“CRI”	Certificados de recebíveis imobiliários que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, conforme definição do item 6.2(g) do Anexo.
“Custodiante” ou “Escrivador”	BANCO DAYCOVAL S.A. , acima qualificado.
“CVM”	Comissão de Valores Mobiliários.
“Data da 1ª Integralização de Cotas”	A data da primeira integralização de Cotas, que deverá ser efetuada em (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos do artigo 8º do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22.
“Debêntures Imobiliárias”	Debêntures emitidas por emissores devidamente autorizados nos termos da Resolução CVM nº 175/22, conforme definidas no item 6.2(a) do Anexo ao Regulamento.

“Demais Prestadores de Serviços”	Prestadores de serviços contratados pela Administradora, em nome do Fundo, nos termos da cláusula 4ª do Anexo deste Regulamento.
“Dia Útil”	Qualquer dia, exceto sábados, domingos ou feriados declarados nacionais.
“Eventos de Verificação do Patrimônio Líquido”	Eventos definidos no item 11 do Anexo cuja ocorrência enseja a imediata verificação, pela Administradora, de se o Patrimônio Líquido está negativo, considerando a responsabilidade “limitada” ou “ilimitada” dos Cotistas, a depender da natureza das obrigações legais que ensejaram o Patrimônio Líquido Negativo.
“FII”	Fundo de investimento imobiliários constituído nos termos do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.
“Fundo”	PLANTA DESENVOLVIMENTO URBANO & RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA
IGPM/FGV	Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas.
“Imóveis”	Bens imóveis que compõem ou poderão compor a carteira do Fundo, incluindo quaisquer direitos reais sobre bens imóveis efetivamente adquiridos pelo Fundo.
“Investidores Autorizados”	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
“IPCA”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
“Justa Causa”	A prática ou constatação de atos, omissões ou situações, por parte do Consultor Imobiliário, com comprovada má-fé, culpa grave, dolo ou desvio de conduta e/ou

função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Contrato de Consultoria Imobiliária, conforme aplicável, ou da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, exceto nos casos em que tal descumprimento tenha sido sanado pelo Consultor Imobiliário, conforme o caso, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data do recebimento de notificação a respeito do descumprimento.

“Lei nº 8.668”

A Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário, entre outras providências.

“Outros Ativos”

Os ativos descritos no item 6.3, inciso (ii) deste Regulamento, cuja gestão caberá exclusivamente ao Administrador, sempre em obediência às regras e à Política de Investimentos dispostas neste Regulamento.

“Outros Títulos Imobiliários”

Títulos e valores mobiliários que integram ou podem integrar a carteira do Fundo, conforme definidos no item 6.2(b) do Anexo.

“Partes Relacionadas”

Serão consideradas partes relacionadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador ou do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

“Patrimônio Líquido”

A soma do disponível do Fundo, mais o valor da carteira do Fundo, mais os valores a receber pelo Fundo, menos as exigibilidades do Fundo.

“Período de Distribuição”	O período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado no ato que aprovar a nova emissão.
“Primeira Emissão”	Primeira emissão de Cotas do Fundo, para constituição do patrimônio inicial, conforme características estabelecidas no item 9.3 do Anexo.
“Política de Investimento”	Política de investimento descrita na cláusula 6ª do Anexo.
“Regulamento”	O regulamento do Fundo. Todas as referências ao Regulamento incluirão o Anexo, os seus suplementos e os Apêndices.
“Resolução CVM nº 175/22”	Resolução CMN nº 2.907, de 29 de novembro de 2001, da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.
“SELIC”	Sistema Especial de Liquidação e de Custódia.
“SPE Imobiliária”	Sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, conforme Resolução CVM nº 175/22.
“Taxa de Administração”	Remuneração devida nos termos do item 5.1 do Anexo.
“Taxa de Consultoria”	A taxa de consultoria devida ao Consultor Imobiliário, nos termos deste Regulamento.
“Taxa de Custódia”	A taxa de custódia devida ao Custodiante, nos termos deste Regulamento.
“Taxa de Desenvolvimento”	A taxa de desenvolvimento devida ao Consultor Imobiliário, nos termos deste Regulamento.
“Taxa de Distribuição Primária”	Taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas.

“Taxa de Performance”	Remuneração devida ao Consultor imobiliário, nos termos deste Regulamento.
“Termo de Adesão”	Termo de Ciência de Risco e Adesão a este Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
“VGV”	O valor geral de vendas dos empreendimentos imobiliários.

2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

2.1 O Fundo se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

2.2 O Fundo é constituído com classe única de Cotas, sendo vedada a afetação ou a vinculação, a qualquer título, de parcela do patrimônio do Fundo a qualquer subclasse de Cotas.

2.2.1 As disposições relativas à Classe encontram-se no Anexo.

3. PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO

3.1 O funcionamento do Fundo terá início na Data de Início do Fundo. O Fundo terá prazo de duração de 05 (cinco) anos, prorrogáveis por mais 02 (dois) anos, a contar da data da sua primeira integralização de cotas, sem prejuízo da possibilidade de o Fundo ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto neste Regulamento.

4. PRESTADOR DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

4.1 A administração fiduciária e a gestão de carteira do Fundo serão realizadas pelo **BANCO DAYCOVAL S.A.**

5. OBRIGAÇÕES, VEDAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO PRESTADOR DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Obrigações da Administradora

5.1 A Administradora, observadas as limitações estabelecidas no Regulamento e na legislação e na regulamentação aplicáveis, bem como a orientação do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à administração do Fundo, na sua respectiva esfera de atuação.

5.2 Compete à Administradora, observado o disposto no Regulamento:

- (a) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe;
- (b) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
- (c) abrir e movimentar contas bancárias;
- (d) representar a Classe em juízo e fora dele;
- (e) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de Cotas em mercado organizado;
- (f) deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos no Regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do artigo 48 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- (g) selecionar os bens e direitos que comporão o Patrimônio Líquido, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, nos termos do presente Regulamento e da regulamentação em vigor, em relação aos Ativos que sejam Outros Ativos;
- (h) 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:
 - (1) não integram o ativo da Administradora;
 - (2) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora;
 - (3) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (4) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora;
 - (5) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e

- (6) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (i) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (1) a documentação relativa aos Imóveis e às operações do fundo; e
 - (2) os relatórios dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos artigos 26 e 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, quando for o caso;
- (j) conforme orientação do Consultor Imobiliário e decisões do Comitê de Investimentos, conforme aplicável, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (k) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe;
- (l) custear as despesas de propaganda da Classe e, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela Classe; e
- (m) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da Classe.

5.3 Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Administradora obriga-se a:

- (a) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 104 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e nos artigos 26, 29 e 30 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- (b) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45, 101 e 103 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- (c) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (1) o registro de Cotistas;
 - (2) o livro de atas de Assembleias;

- (3) o livro ou a lista de presença de Cotistas;
 - (4) os pareceres do Auditor Independente; e
 - (5) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio da Classe;
- (d) solicitar a admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
 - (e) pagar, às suas expensas, a multa cominatória por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
 - (f) elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais do Fundo exigidas pelo Regulamento e pela regulamentação em vigor, notadamente pelo artigo 37 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
 - (g) manter atualizada, junto à CVM, a lista de todos os prestadores de serviços contratados em nome do Fundo, incluindo os prestadores de serviços essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e da Classe;
 - (h) manter o serviço de atendimento aos Cotistas, nos termos do item 17.4 abaixo;
 - (i) observar as disposições do Regulamento e do prospecto, se houver, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e do Comitê de Investimentos;;
 - (j) cumprir as deliberações da Assembleia; e
 - (k) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

5.4 A Administradora será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo nos Imóveis, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em nome do Fundo, dos Imóveis que compõem o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, considerando a orientação do Consultor Imobiliário e as decisões do Comitê de Investimento.

5.5 A Administradora será responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo nos Ativos, que não os Imóveis, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir, acompanhar e assinar todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação, em

nome do Fundo, dos demais Ativos, que não os Imóveis, que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

5.6 A Administradora deve exercer as suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas

Obrigações da Administradora (no exercício da função de gestão do Fundo)

5.7 A gestão da carteira de Outros Ativos do Fundo será realizada pela Administradora, mediante a identificação, análise, seleção, avaliação e negociação dos Outros Ativos, conforme disposto neste Regulamento, conforme orientação do Consultor Imobiliário, conforme o caso e observadas as decisões do Comitê de Investimento.

5.8 A Administradora detém amplos poderes para adquirir os ativos listados na Política de Investimento em nome da Classe, exceto Imóveis, os quais deverão ser adquiridos considerando a orientação do Consultor Imobiliário e as decisões do Comitê de Investimento, de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação em vigor.

5.9 Sem prejuízo de outras obrigações legais e regulamentares a que esteja sujeita, a Administradora, no papel de gestão da carteira do Fundo obriga-se a:

- (a) cumprir as obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 105 e 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- (b) observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos artigos 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, e no artigo 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- (c) providenciar, às suas expensas, a elaboração do material de divulgação da Classe;
- (d) diligenciar para que seja mantida, às suas expensas, atualizada e em perfeita ordem a documentação relativa às operações da Classe;
- (e) observar as disposições do Regulamento;
- (f) cumprir as deliberações da Assembleia;
- (g) adotar as normas de conduta previstas no artigo 106 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22;
- (h) praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos e dos Outros Ativos, e ao cumprimento de sua Política de Investimento;

- (i) gerir individualmente a carteira dos Ativos e dos Outros Ativos, com poderes discricionários para negociá-los, conforme o estabelecido na Política de Investimento, considerando a orientação do Consultor Imobiliário e as Decisões do Comitê de Investimento;
- (j) identificar, analisar, selecionar, avaliar, acompanhar e aprovar a alienação e aquisição, sem necessidade de aprovação em Assembleia, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, dos Ativos e dos Outros Ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, sendo que, com relação aos Imóveis, deverá considerar a orientação do Consultor Imobiliário e as Decisões do Comitê de Investimento, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- (k) monitorar o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- (l) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (m) conduzir as estratégias de desinvestimento em Ativos e em Outros Ativos e optar **(1)** pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, considerando a orientação do Consultor Imobiliário e as Decisões do Comitê de Investimento, e/ou **(2)** de comum acordo com a Administradora, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (n) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos do Fundo, conforme política de voto;
- (o) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua atuação no exercício da função de gestão da carteira do Fundo; e
- (p) submeter à Assembleia proposta de desdobramento das Cotas.

Vedações

5.10 É vedado ao Prestador de Serviços Essenciais, nas suas esferas de atuação, em nome do Fundo:

- (a) receber depósito em conta corrente;

- (b) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
- (c) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses autorizadas pela Resolução CVM nº 175/22 e por este Regulamento;
- (d) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da Classe;
- (e) vender Cotas à prestação, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas ;
- (f) prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- (g) utilizar os recursos da Classe para o pagamento de seguro contra perdas financeiras dos Cotistas; e
- (h) praticar qualquer ato de liberalidade.

5.11 Adicionalmente ao previsto no item acima, é vedado à Administradora, no exercício da atividade de gestão, utilizando recursos da Classe:

- (a) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (b) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (c) ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, realizar operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: **(1)** a Classe e a Administradora ou o Consultor Imobiliário; **(2)** a Classe e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido da Classe; **(3)** a Classe e o representante de cotistas; e **(4)** a Classe e o empreendedor;
- (d) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe;
- (e) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;

- (f) 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
- (g) 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.

5.11.1 A vedação prevista no item (d), acima, não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

5.12 É vedado à Administradora e à Consultoria Especializada receber qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique a sua independência na tomada de decisão ou, no caso da Consultoria Especializada, na sugestão de investimento.

5.13 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre a Classe e a Administradora ou o Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia.

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

- (a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pela Classe, de imóvel de propriedade da Administradora ou do Consultor Imobiliário ou de pessoas a elas ligadas;
- (b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio da Classe tendo como contraparte a Administradora ou o Consultor Imobiliário ou pessoas a elas ligadas;
- (c) a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora ou do Consultor Imobiliário uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

- (d) a contratação, pela Classe , de pessoas ligadas à Administradora ou Consultor Imobiliário para prestação dos serviços referidos no art. 27 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, exceto a distribuição de cotas constitutivas do patrimônio inicial de classe de cotas; e
- (e) a aquisição, pela Classe, de valores mobiliários de emissão da Administradora, ou do Consultor Imobiliário ou pessoas a elas ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 41 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

5.13.2 Consideram-se pessoas ligadas:

- (a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora ou do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- (b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora ou do Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- (c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos (a) e (b), acima.

5.13.3 Não configura situação de conflito a aquisição, pela Classe, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora ou à Consultoria especializada.

Responsabilidades

5.14 A Administradora e o Consultor Imobiliário responderão perante a CVM, os Cotistas e quaisquer terceiros, nas suas respectivas esferas de atuação, sem solidariedade entre si ou com o Fundo, por seus próprios atos e omissões contrários ao Regulamento e às disposições legais e regulamentares aplicáveis, sem prejuízo do dever do Prestador de Serviços Essenciais de fiscalizar os Demais Prestadores de Serviços, nos termos da Resolução CVM nº 175/22 e da cláusula 4ª do Anexo.

5.14.1 Para fins do item 5.13 acima, a aferição da responsabilidade da Administradora e dos Demais Prestadores de Serviços terá como parâmetros as obrigações previstas **(a)** na Resolução CVM nº 175/22 e nas demais disposições legais e regulamentares aplicáveis; **(b)** no Regulamento, incluindo o Anexo, os

seus suplementos e os Apêndices; e **(c)** nos respectivos contratos de prestação de serviços, se houver.

6. SUBSTITUIÇÃO DO PRESTADOR DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

6.1 A Administradora deverá ser substituída nas hipóteses de **(a)** renúncia; **(b)** destituição por deliberação da Assembleia; ou **(c)** descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de investimento imobiliários ou para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, conforme aplicável.

6.1.1 Havendo pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, fica vedado à Administradora renunciar à administração fiduciária do Fundo, observado o disposto no item 11.3.1 abaixo, sendo permitida, contudo, a sua destituição por deliberação da Assembleia.

6.2 Na hipótese de renúncia ou descredenciamento da Administradora ou do Consultor Imobiliário, o renunciante ou descredenciado, conforme aplicável, a Administradora deverá convocar imediatamente a Assembleia, a ser realizada em até 15 (quinze) dias, para deliberar sobre a substituição do Prestador de Serviços Essenciais.

6.2.1 É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia prevista no *caput*, caso a Administradora não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

6.2.2 No caso de renúncia do Prestador de Serviços Essenciais, a sua efetiva substituição deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de renúncia, sendo que:

- (a) a Administradora, na parte da sua atuação que diz respeito à gestão de recursos do Fundo, deverá permanecer no exercício de suas funções até que seja efetivamente substituída, observado o prazo estabelecido acima; e
- (b) a Administradora fica obrigada a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de Ativos do Fundo, da ata da Assembleia que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

6.2.3 Aplica-se o disposto no item 6.2.2 (b), acima, mesmo quando a Assembleia deliberar a liquidação do Fundo ou da Classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

6.2.4 No caso de descredenciamento do Prestador de Serviços Essenciais, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação da Assembleia de que trata o item 6.2 acima.

6.2.5 Caso o Prestador de Serviços Essenciais descredenciado não seja substituído pela Assembleia prevista no item 6.2 acima, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Administradora permanecer nas suas funções até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

6.2.6 Nas hipóteses referidas no item 6.2.2, acima, bem como na sujeição da Administradora ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da Classe.

6.2.7 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da Classe não constitui transferência de propriedade.

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

6.4 Caso a Assembleia referida no item 6.2 acima aprove a substituição do Prestador de Serviços Essenciais, mas não nomeie um prestador de serviço habilitado para substituí-lo, a Administradora deverá convocar uma nova Assembleia para nomear o substituto do Prestador de Serviços Essenciais.

6.4.1 Se **(a)** a Assembleia prevista no item 6.5, acima, não aprovar a substituição do Prestador de Serviços Essenciais, inclusive por falta de quórum; ou **(b)** tiver decorrido o prazo estabelecido no item 6.2.2, acima, sem que o prestador de serviço substituto tenha efetivamente assumido as funções do Prestador de Serviços Essenciais substituído, a Classe deverá ser liquidada, devendo a Administradora permanecer no exercício de suas funções até o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

6.5 Se a Assembleia 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.

6.6 O Prestador de Serviços Essenciais substituído deverá, sem qualquer custo adicional para a Classe, **(a)** colocar à disposição do seu substituto, em até 15 (quinze) dias a contar da data da efetiva substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre o Fundo e a Classe, incluindo aqueles previstos no artigo 130 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, de forma que o prestador de serviço substituto possa cumprir os deveres e obrigações do Prestador de Serviços Essenciais sem solução de continuidade; e **(b)** prestar qualquer esclarecimento sobre a administração fiduciária ou a gestão do Fundo, conforme o caso, que razoavelmente lhe venha a ser solicitado pelo prestador de serviço que vier a substituí-lo.

6.7 Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável ao Fundo, no caso de decretação de regime de administração especial temporária (RAET), intervenção, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência do Prestador de Serviços Essenciais, o administrador temporário, o interventor ou o liquidante, conforme o caso, assumirá as suas funções, podendo convocar a Assembleia para deliberar sobre **(a)** a substituição do Prestador de Serviços Essenciais; ou **(b)** a liquidação da Classe. A partir de pedido fundamentado do administrador temporário, do interventor ou do liquidante, conforme o caso, a CVM poderá nomear um administrador ou gestor temporário, conforme o caso.

6.8 No caso de renúncia da Administradora, esta continuará recebendo, até a sua efetiva substituição ou a liquidação do Fundo, a remuneração estipulada por este Regulamento, calculada *pro rata temporis* até a data em que exercer suas funções.

6.9 As disposições relativas à substituição dos Prestador de Serviços Essenciais aplicam-se, no que couberem, à substituição dos Demais Prestadores de Serviços.

7. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

7.1 A Administradora deverá contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

- (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe, exceto quando tais serviços forem executados pela Administradora;
- (b) escrituração das Cotas, exceto quando tal serviço for executado pela Administradora; e
- (c) auditoria independente.

7.2 A Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços:

- (a) distribuição primária de cotas;
- (b) consultoria especializada, a ser desempenhada pelo Consultor Imobiliário, que objetive (i) 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; e (ii) administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (c) formador de mercado para as cotas, sendo pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor;
- (d) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (e) custódia de ativos financeiros.

7.2.1 Os serviços mencionados nos itens (a) a (c), acima, são de contratação facultativa. Os serviços mencionados nos itens (d) e (e), acima, são obrigatórios, devendo ser prestados diretamente pela Administradora, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços, sem prejuízo da responsabilidade da Administradora e da responsabilidade do seu diretor responsável nomeado nos termos da regulamentação aplicável.

7.2.2 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Imóveis, conforme mencionado no item (b), acima, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da carteira compete exclusivamente à Administradora, que detém sua propriedade fiduciária.

7.2.3 É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe, desde que tais ativos estejam admitidos 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.

7.2.4 É vedado ao Administrador e ao Consultor Imobiliário o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 27 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175/22.

7.2.5 A contratação de Partes Relacionadas ao Administrador e Consultor Imobiliário do Fundo para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do parágrafo 2º do artigo 27 e artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175/22.

7.2.6 Fica caracterizada como conflito de interesse, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22, a contratação, pelo Fundo, de Partes Relacionadas ao Administrador ou ao Consultor Imobiliário, para a prestação dos serviços referidos no artigo 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22, exceto o da primeira distribuição de cotas do Fundo.

7.3 Sem prejuízo do disposto nos itens acima, a Administradora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Administradora, em nome do Fundo, se **(a)** os Demais Prestadores de Serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou **(b)** os serviços prestados pelos Demais Prestadores de Serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

7.4 A Administradora, no exercício da função de gestão do Fundo, poderá contratar, em nome de cada Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

- (a) intermediação de operações para a carteira da Classe;
- (b) classificação de risco das Cotas; e
- (c) cogestão da carteira da Classe.

7.4.1 A Administradora, no exercício da função de gestão do Fundo, somente será responsável por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços contratados, em nome de cada Fundo, se **(a)** os Demais Prestadores de Serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou **(b)** os serviços prestados pelos Demais Prestadores de Serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

7.5 Desde que previsto no respectivo Regulamento ou aprovado pela Assembleia, o Prestador de Serviços Essenciais poderá contratar, em nome de cada Fundo, outros serviços, além daqueles previstos nos itens 7.1 a 7.4 acima.

8. ENCARGOS

8.1 Nos termos do artigo 117 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e do artigo 42 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

- (a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo ou da Classe;
- (b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM nº 175/22;
- (c) despesas com correspondências de interesse do Fundo e da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;
- (d) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (e) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira da Classe, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Imóveis;
- (f) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra da execução de garantia ou de acordo com um devedor;
- (g) honorários de advogados, custas e despesas processuais correlatas incorridos em defesa dos interesses do Fundo e da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (h) honorários e despesas de advogados contratados para a elaboração ou a revisão de documentos relativos ao Fundo ou à distribuição pública das Cotas de qualquer subclasse ou série, incluindo, sem limitação, os custos incorridos para a adaptação do Fundo às disposições da Resolução CVM nº 175/22;
- (i) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos integrantes da carteira da Classe, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos

prestadores de serviços do Fundo ou da Classe no exercício de suas respectivas funções;

- (j) taxas de ingresso e saída dos fundos de que a Classe seja cotista, se for o caso;
- (k) despesas relacionadas ao exercício do direito de voto decorrente dos ativos integrantes da carteira da Classe;
- (l) despesas com a realização da Assembleia;
- (m) despesas inerentes à constituição, à fusão, à incorporação, à cisão, à transformação ou à liquidação da Classe;
- (n) despesas com a liquidação, o registro e a custódia de operações com os ativos integrantes da carteira da Classe;
- (o) despesas com o fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira da Classe;
- (p) despesas inerentes à distribuição primária das Cotas e à admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- (q) Taxa de Administração, a Taxa de Consultoria e a Taxa de Desenvolvimento;
- (r) Taxa de Performance, se houver;
- (s) na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, na Taxa de Gestão ou na Taxa de Performance, nos termos do artigo 99 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, montantes devidos aos fundos investidores;
- (t) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado para as Cotas;
- (u) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe, nos termos da Resolução CVM nº 175/22 e do Regulamento;
- (v) despesas com a contratação da Agência Classificadora de Risco, se houver;
- (w) honorários e despesas relacionadas às seguintes atividades:
 - (1) consultoria especializada;

- (2) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;
- (3) formador de mercado para as Cotas.
- (x) remuneração devida ao Custodiante;
- (y) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (z) despesas com o registro de documentos em cartório;
- (aa) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Imóveis integrantes do patrimônio do fundo; e
- (bb) honorários e despesas relacionadas às atividades do representante de Cotistas, conforme previstas no artigo 20 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

8.1.1 Qualquer despesa não prevista no item 8.1 acima como um encargo do Fundo ou da Classe deverá correr por conta do Prestador de Serviços Essenciais que a tiver contratado.

8.2 Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todos os encargos e contingências do Fundo serão debitados do patrimônio da Classe.

8.3 Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação da Classe, a Administradora obriga-se a utilizar as disponibilidades da Classe para atender às exigibilidades da Classe, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

- (a) Pagamento dos encargos da Classe descritos no item 8.1 acima;
- (b) Pagamento de rendimentos aos Cotistas;
- (c) Pagamento pela aquisição de bens e direitos para a carteira da Classe; e
- (d) Formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação da Classe, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

8.3.1. Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas cotas ou integralização de Cotas já subscritas, conforme aplicável.

9. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS DA CLASSE, DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO E DAS COTAS

9.1 A apuração do valor dos Ativos do Fundo é de responsabilidade da Administradora, nas hipóteses em que o Fundo não tenha Custodiante, ou, sempre que este estiver contratado, do Custodiante, cabendo-lhe calcular os valores dos ativos a partir dos seus critérios, metodologia e fontes de informação, de acordo com a regulamentação vigente.

9.1.1 O critério de apreçamento dos Ativos e Outros Ativos é reproduzido no manual de apreçamento dos ativos do Custodiante, observada a regulamentação aplicável.

9.2 No caso de Imóveis, o reconhecimento contábil será feito inicialmente pelo seu custo de aquisição, previamente avaliado pela Administradora ou por outra empresa especializada.

9.3 As provisões e as perdas relativas aos Ativos integrantes da carteira da Classe serão calculadas pela Administradora, de acordo com a regulamentação vigente.

9.4 O Patrimônio Líquido será equivalente à soma do disponível do Fundo, mais a carteira do Fundo, mais os valores a receber pelo Fundo, menos as exigibilidades do Fundo.

10. PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA

10.1 Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pela Administradora em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a

Política de Investimento do Fundo considerando a orientação do Consultor Imobiliário e as decisões do Comitê de Investimento, observado o disposto no presente Regulamento e na regulamentação aplicável.

10.2 No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a Administradora fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no item 5.2(h), acima, deste Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

10.3 Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da Administradora, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio da Administradora.

10.4 O Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

11.1 Caso verifique, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, em decorrência de obrigações legais ou contratuais relativas aos Ativos Alvo, ou seja, aqueles qualificados como imóveis ou empreendimentos imobiliários nos termos do art. 40 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, a responsabilidade dos cotistas será limitada à luz do disposto no art.13, II, da Lei nº 8.668 e, consequentemente, a Administradora imediatamente **(a)** suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das Cotas; **(b)** interromperá a aquisição de novos ativos ; e **(c)** divulgará fato relevante, nos termos do item 14.2 abaixo.

11.1.1 Em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do Patrimônio Líquido negativo, a Administradora deverá **(a)** elaborar um plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, que contemple, no mínimo, os requisitos previstos no artigo 122, *caput*, II, “a”, da parte geral da Resolução CVM nº 175/22; e **(b)** convocar a Assembleia, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da conclusão da sua elaboração, para deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo.

11.1.2 Se, após a adoção das medidas previstas no item 11.1 acima pela Administradora, o Prestador de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o Patrimônio Líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas previstas no item 11.1.1 acima será facultativa.

11.1.3 Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de que trata o item 11.1.1(b) acima, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido

voltou a ser positivo, o Prestador de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos nesta cláusula 10, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, nos termos do item 14.2 abaixo, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

11.1.4 Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia de que trata o item 11.1.1(b), acima, e anteriormente à sua realização, a Administradora verificar que o Patrimônio Líquido voltou a ser positivo, a Assembleia deverá ser realizada para que a Administradora apresente aos Cotistas o valor atualizado do Patrimônio Líquido e as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item 11.1.5 abaixo.

11.1.5 Na Assembleia prevista no item 11.1.1(b) acima, caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas, nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM nº 175/22: **(a)** o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; **(b)** a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; **(c)** a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e **(d)** o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

11.1.6 A Administradora será obrigada a comparecer à Assembleia mencionada no item 11.1.1(b) acima, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe. Será permitida a manifestação dos credores da Classe na referida Assembleia, desde que prevista na convocação da Assembleia ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

11.1.7 Se a Assembleia de que trata o item 11.1.1(b) acima não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das alternativas referidas no item 11.1.5 acima, a Administradora deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

11.2 A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe, sempre que identificar situação em que o Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de capitais ou a integridade do sistema financeiro.

11.3 Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá divulgar fato relevante, nos termos do item 14.2 abaixo.

11.3.1 Respeitado o que dispuser a decisão no processo de declaração judicial de insolvência da Classe, diante da vedação de renúncia da Administradora conforme o item 6.1.1 acima, fica estabelecido que, a partir do pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o pagamento do valor mensal mínimo da Taxa de Administração terá prioridade em relação aos demais encargos do Fundo e da Classe.

11.4 Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá **(a)** divulgar fato relevante, nos termos do item 14.2 abaixo; e **(b)** efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22.

11.5 Caso seja verificado que o Patrimônio Líquido da Classe está negativo em decorrência da realização de obrigações legais ou contratuais não relativas aos Imóveis da Classe, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais, para que as obrigações pecuniárias do Fundo/Classe sejam adimplidas.

11.5.1 Caso o aporte relacionado neste item não ocorra, o disposto neste capítulo deverá ser observado.

11.6

12. ASSEMBLEIA

12.1 É de competência privativa da Assembleia:

- (a) deliberar anualmente sobre as demonstrações contábeis do Fundo;
- (b) deliberar sobre a substituição da Administradora, e a escolha de seu respectivo substituto;
- (c) destituição ou substituição do Consultor Imobiliário ou do Custodiante sem Justa Causa, e escolha de seu respectivo substituto, observado o disposto neste Regulamento;
- (d) destituição ou substituição do Consultor Imobiliário com Justa Causa, e escolha de seu respectivo substituto, observado o disposto neste Regulamento;
- (e) aprovar a emissão de novas Cotas, bem como definir se os Cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas Cotas;
- (f) deliberar sobre a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação da Classe;

- (g) alterar o Regulamento, exceto nas demais hipóteses previstas neste item 12.1;
- (h) deliberar sobre o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, em decorrência de obrigações legais ou contratuais relativas aos Ativos Alvo, ou seja, aqueles qualificados como imóveis ou empreendimentos imobiliários nos termos do art. 40 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
- (i) deliberar sobre o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe e as demais alternativas previstas no item 11.1.5 acima;
- (j) deliberar sobre o plano de liquidação elaborado pelo Prestador de Serviços Essenciais, nas hipóteses cabíveis;
- (k) deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- (l) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- (m) eleição e destituição de representante dos Cotistas, nos termos desde Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (n) 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, do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22; e
- (o) deliberar sobre a elevação da Taxa Máxima de Distribuição (se houver) ou da remuneração devida ao Consultor Imobiliário;
- (p) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração, à Taxa de Performance, Taxa de Desenvolvimento e à Taxa de Consultoria; e
- (q) deliberar previamente sobre a eventual contratação da Administradora, Consultor Imobiliário ou partes a elas relacionadas para o exercício da função de formador de mercado.

12.1.1 O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de realização da Assembleia, nas seguintes hipóteses: **(a)** necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares ou a exigências da CVM, da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora; **(b)** necessidade de

atualização dos dados cadastrais do Prestador de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços; ou **(c)** redução da Taxa de Administração, da Taxa de Consultoria e/ou da Taxa de Desenvolvimento.

12.1.2 As alterações referidas nos itens 12.1.1(a) e (b) acima deverão ser comunicadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da sua implementação. A alteração referida no item 12.1.1(c) acima deverá ser comunicada imediatamente aos Cotistas.

12.2 A convocação da Assembleia deverá ser feita pela Administradora, nos termos da regulamentação aplicável e deste Regulamento.

12.2.1. A primeira convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com, pelo menos, 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com, pelo menos, 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Extraordinárias, sendo tais prazos contados do envio da Convocação aos Cotistas.

12.2.2. Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será enviado um novo anúncio de segunda convocação aos Cotistas por meio de correio eletrônico (e-mail), com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) dias.

12.2.3. Para efeito do disposto no item 12.2.2. acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no item 12.2. acima.

12.2.4. Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar correspondência encaminhada por correio eletrônico, endereçada aos Cotistas indicará, com clareza, o lugar da reunião.

12.2.5. Independentemente das formalidades previstas neste item 12.2. será considerada regular a Assembleia geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

12.3 O Prestador de Serviços Essenciais, o Custodiante ou os Cotistas titulares de, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas em circulação ou, ainda, o representante de Cotistas, poderão, a qualquer tempo, requerer a convocação da Assembleia para deliberar sobre ordem do dia de interesse da Classe ou da comunhão de Cotistas.

12.3.1 O pedido de convocação da Assembleia pelo Custodiante, pelos Cotistas ou pelo representante de Cotistas será dirigido à Administradora, que,

por sua vez, deverá convocar a Assembleia, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do seu recebimento. A convocação e a realização da Assembleia serão custeadas pelos requerentes, salvo se a Assembleia assim convocada deliberar em contrário.

12.3.2 A convocação da Assembleia deverá ser encaminhada pela Administradora a cada Cotista e disponibilizada nas páginas da Administradora e, durante a distribuição pública das Cotas, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

12.3.3 Na convocação, deverão constar o dia, a hora e o local em que será realizada a Assembleia, observado o disposto no item 12.17 abaixo. A convocação da Assembleia deverá 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 da aprovação da Assembleia.

12.4 A primeira convocação da Assembleia deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais extraordinárias, contado o prazo da data de envio da convocação para os Cotistas.

12.4.1 Para efeito do disposto no *caput*, admite-se que a segunda convocação da Assembleia seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sem a necessidade de observância de novo prazo de 30 (trinta) ou de 15 (quinze) dias, conforme o caso, entre a data da primeira e da segunda convocação.

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

12.6 A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias:

- (a) em sua página na rede mundial de computadores;
- (b) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- (c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

12.6.1 Nas Assembleias ordinárias, as informações de que trata o *caput* incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 36, inciso III, do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, sendo que as informações referidas no artigo 36, inciso IV, da mesma norma devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia.

12.6.2 Sempre que a Assembleia for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o *caput* incluem:

- (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 21 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22; e
- (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22.

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

12.7.1 O pedido de que trata o *caput* 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 à Resolução CVM nº 175/22, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia ordinária.

12.7.2 O percentual de que trata o *caput* deve ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

12.7.3 Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no *caput*, a Administradora deve divulgar pelos meios previstos no item 12.6, acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 24.11.1 acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

12.7.4 Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do *caput*, a Administradora deve divulgar pelos meios previstos nos incisos I a III do item 24.5 acima, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 12.7.1, acima, o pedido de inclusão de matéria bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

12.8 A Assembleia será instalada com a presença de, pelo menos, 1 (um) Cotista.

12.9 Todas as decisões em Assembleia deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem, no mínimo, a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no item 12.10, abaixo. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia.

12.10 As deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas (b), (c), (d), (f), (g), (h), (i), (j), (l), (n), e (p) do item 12.1, acima, dependerão de aprovação por maioria de votos, em Assembleia, por Cotas que representem:

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

12.10.1 Nas matérias dispostas no item 12.10 acima a Administradora e suas Partes Relacionadas, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

12.10.2 Os percentuais de que trata o item 12.10, acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

12.11 O pedido de representação em Assembleia, encaminhado pela Administradora mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deve satisfazer os seguintes requisitos:

- (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (b) facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- (c) ser dirigido a todos os cotistas.

12.12 É facultado a Cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total das Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos previstos no item 12.11(a), acima.

12.12.1 Ao receber a solicitação de que trata o *caput*, a Administradora deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

12.12.2 Nas hipóteses do *caput*, a Administradora pode exigir:

- (a) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

12.12.3 É vedado à Administradora do Fundo:

- (a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o item 12.12, acima;
- (b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- (c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no item 12.12.2, acima.

12.13 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pela Classe afetada.

12.14 O cotista deve exercer o direito a voto no interesse da respectiva Classe.

12.15 Somente poderão votar na Assembleia, os Cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da Assembleia, bem como os seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, desde que o Cotista esteja devidamente inscrito no livro de Registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral e que suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

12.16 Ressalvado o disposto nos itens 12.16.1 e 12.16.2 abaixo, não poderão votar na Assembleia **(a)** o Prestador de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços; **(b)** os sócios, diretores e empregados do Prestador de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços; **(c)** as partes relacionadas do Prestador de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços e dos seus respectivos sócios, diretores e empregados, tais como definidas pelas regras contábeis que tratam desse assunto; **(d)** o Cotista que tenha interesse conflitante com o do Fundo ou da Classe no que se refere à matéria em deliberação; ou **(e)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudo de avaliação de bens de sua propriedade.

12.16.1 A vedação de que trata o item 12.16 acima não se aplicará quando **(a)** os únicos Cotistas forem as pessoas mencionadas nos itens 12.16(a) a (e) acima; ou **(b)** houver a aquiescência expressa dos Cotistas representando a maioria das demais Cotas em circulação, que poderá ser manifestada na própria Assembleia ou constar em permissão, específica ou genérica, previamente concedida pelos Cotistas e arquivada pela Administradora.

12.16.2 A vedação de que trata o item 12.16 acima também não se aplicará quando todos os subscritores de cotas forem condôminos de ativo com que concorreram para a integralização de Cotas, de forma que estes podem votar na Assembleia que apreciar o laudo utilizado na avaliação do ativo para fins de integralização de cotas, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 1976.

12.16.3 Previamente ao início das deliberações, cabe ao cotista de que trata o item 12.16 (d), acima, declarar à mesa seu impedimento para o exercício do direito de voto.

12.17 A Assembleia será realizada de modo parcial ou exclusivamente eletrônico, de acordo com o que for informado aos Cotistas na convocação. Nos termos do artigo 75 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, somente será admitida a participação presencial dos Cotistas, caso a Assembleia seja realizada de modo parcialmente eletrônico.

12.17.1 A Administradora deverá tomar as medidas para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que deverão ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação dos Cotistas.

12.17.2 Os Cotistas poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora com, no mínimo, 1 (um) dia de antecedência da realização da Assembleia.

12.18 As deliberações da Assembleia poderão, ainda, ser tomadas por meio de processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião dos Cotistas.

12.18.1 A consulta será formalizada pelo envio de comunicação pela Administradora a todos os Cotistas, nos termos da cláusula 13 do Anexo, que deverá conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

12.18.2 Os Cotistas terão, no mínimo, 15 (quinze) dias para se manifestar no âmbito da consulta formal para assembleias gerais extraordinárias e 10 (dez) dias para assembleias gerais ordinárias.

12.19 O resumo das decisões da Assembleia deverá ser disponibilizado aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado da data da sua realização.

13. REPRESENTANTE DOS COTISTAS

13.1 A Assembleia pode eleger até 2 (dois) representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

13.1.1 A eleição dos representantes dos cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.

13.1.2 Os representantes de Cotistas devem ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia que deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, permitida a reeleição.

13.1.3 A função de representante dos cotistas é indelegável.

13.2 Somente pode exercer a função de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (a) ser Cotista;
- (b) não exercer cargo ou função na Administradora ou no controlador da Administradora em sociedades por elas diretamente controladas e em coligadas

ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

- (c) não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da Classe, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- (d) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (e) não estar em conflito de interesses com a Classe; e
- (f) não estar impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

13.2.1 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.

13.3 Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

- (a) fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (b) emitir opinião sobre as propostas a serem submetidas à Assembleia relativas à:
 - (1) emissão de novas Cotas, exceto se aprovada nos termos do inciso VI do artigo 29 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22;
 - (2) transformação, incorporação, fusão ou cisão;
 - (3) denunciar à Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da Classe, à Assembleia, os erros, fraudes ou crimes de que tiverem conhecimento, e sugerir providências;
 - (4) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da Classe;
 - (5) examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;

- (6) elaborar relatório que contenha, no mínimo: **(i)** descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; **(ii)** indicação da quantidade de cotas de emissão da Classe detida por cada um dos representantes de cotistas; **(iii)** despesas incorridas no exercício de suas atividades; **(iv)** opinião sobre as demonstrações contábeis da Classe e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia; e **(v)** exercer essas atribuições durante a liquidação da Classe.

13.4 A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata o item 13.3(b)(6)(iv), acima.

13.5 O representante de Cotistas pode solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

13.6 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 o item 13.3(b)(6)(iv), acima, e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos do artigo 61 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22 e do artigo 38 do Anexo Normativo III à referida Resolução.

13.7 O representante de Cotistas deve comparecer às Assembleias e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

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

13.8 O representante de cotistas deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à Classe e aos Cotistas.

13.8.1 O representante de Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse da Classe.

13.8.2 A função de representante de Cotistas é indelegável.

14. INFORMAÇÕES PERIÓDICAS E OBRIGATÓRIAS

14.1 As informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe deverão ser divulgadas na página da Administradora na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito do público em geral, e mantidas disponíveis para os Cotistas.

14.1.1 A Administradora deve, ainda, simultaneamente à divulgação referida no *caput*, enviar as informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe à entidade administradora de mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio de Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

14.2 A Administradora será obrigada a divulgar, assim que tiver conhecimento, qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos ativos integrantes da carteira da Classe. Os Demais Prestadores de Serviços serão responsáveis por informar imediatamente a Administradora sobre qualquer fato relevante de que venham a ter conhecimento.

14.2.1 Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, alienar ou manter as Cotas.

14.2.2 Qualquer fato relevante deverá ser **(a)** comunicado a todos os Cotistas; **(b)** informado à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação; **(c)** divulgado na página da CVM na rede mundial de computadores; e **(d)** mantido nas páginas da Administradora, e, durante a distribuição pública das Cotas, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

14.2.3 São exemplos de fatos potencialmente relevantes **(a)** a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos Cotistas; **(b)** observado o disposto no Anexo, a contratação de formador de mercado e o término da prestação de tal serviço; **(c)** observado o disposto no Anexo, a contratação da Agência Classificadora de Risco e o término da prestação de tal serviço; **(d)** observado o disposto no Anexo, a mudança na classificação de risco atribuída às Cotas, se houver; **(e)** a substituição da Administradora; **(f)** a fusão, a incorporação, a cisão ou a transformação da Classe; **(g)** a alteração do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação; **(h)** o cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado; **(i)** a emissão de novas Cotas; **(j)** o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da Classe; **(k)** a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis que sejam

destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe; **(l)** o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe; **(m)** propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Classe; e **(n)** a venda ou locação dos Imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe.

14.3 Ressalvado o disposto no item 14.3.1, abaixo, os fatos relevantes podem, excepcionalmente, deixar de ser divulgados se a Administradora, em conjunto, entenderem que sua revelação porá em risco interesse legítimo do Fundo, da Classe ou dos Cotistas.

14.3.1 A Administradora fica obrigada a divulgar imediatamente fato relevante na hipótese de a informação escapar ao controle ou se ocorrer oscilação atípica na cotação, preço ou quantidade negociada de Cotas.

14.4 A Administradora deve divulgar as seguintes informações periódicas:

- (a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM nº 175/22;
- (b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM nº 175/22;
- (c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - (1) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e
 - (2) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM nº 175/22;
- (d) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de Cotistas;
- (e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia; e
- (f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia.

14.4.1 A Administradora deve reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K, mencionado no item (c)(2), acima, atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

14.5 A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe:

- (a) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia extraordinária;
- (c) fatos relevantes;
- (d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe, nos termos do § 3º do art. 40 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H da referida norma, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;
- (e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia extraordinária; e
- (f) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres recebidos dos representantes dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do art. 36 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

14.6 No caso de Classes não listadas em mercado organizado de valores mobiliários e que sejam, cumulativamente, exclusivas, dedicadas exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantenha vínculo familiar ou societário familiar, a divulgação das avaliações de que trata o item 14.5(d), acima, é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas quando requeridas.

14.7 As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser elaboradas e divulgadas de acordo com as regras específicas editadas pela CVM.

14.7.1 O Fundo terá escrituração contábil própria.

14.7.2 O exercício social do Fundo terá duração de 12 (doze) meses, encerrando-se em 30 de junho ou 31 de dezembro de cada ano.

14.7.3 As demonstrações financeiras do Fundo serão elaboradas levando-se em consideração laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na ocasião da integralização de cotas do Fundo, nos termos deste Regulamento, ou em laudo de avaliação elaborado relativamente aos bens e direitos integralizados no Fundo dentro do prazo máximo de 1 (um) ano.

14.7.4 As demonstrações contábeis do Fundo serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

15. TRIBUTAÇÃO

15.1 Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o Fundo não aplicará 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 em circulação. Para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoa natural, a Administradora envidará melhores esforços para que **(a)** o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e **(b)** as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

15.2 Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que **(a)** o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; **(b)** o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e **(c)** as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

15.3 A Administradora não dispõe de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

16. DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1 Não será realizada a integralização ou a amortização das Cotas em dias que não sejam Dias Úteis. Para fins de clareza, o Fundo opera normalmente durante feriados estaduais ou municipais, desde que sejam Dias Úteis, inclusive para fins de apuração do valor das Cotas e de realização da integralização, da amortização e do resgate das Cotas.

16.2 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao de cujus ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

16.3 Todas as obrigações previstas no Regulamento, inclusive obrigações de pagamento, cuja data de vencimento coincida com dia que não seja Dia Útil serão cumpridas no Dia Útil imediatamente subsequente, não havendo direito por parte dos Cotistas a qualquer acréscimo.

16.4 Todos os prazos previstos no Regulamento serão contados na forma prevista no artigo 132 do Código Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento.

16.5 A Administradora disponibiliza o serviço de atendimento aos Cotistas, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, por meio do telefone 0800- 7750500, do e-mail pci@bancodaycoval.com.br e do endereço físico: Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

17. FORO

17.1 Fica eleito o foro da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas do Regulamento.

**ANEXO – CLASSE ÚNICA DE COTAS DO
REGULAMENTO DO
PLANTA DESENVOLVIMENTO URBANO & RETROFIT FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA**

Este Anexo é parte integrante do Regulamento do PLANTA DESENVOLVIMENTO URBANO & RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE ILIMITADA.

Os termos e expressões utilizados no presente Anexo, quando iniciados com letra maiúscula, terão os significados a eles atribuídos na cláusula 1 da parte geral do Regulamento, aplicáveis tanto no singular quanto no plural.

1. CARACTERÍSTICAS DA CLASSE

1.1 A Classe se enquadra na categoria de fundo de investimento imobiliário, conforme o Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22.

1.2 A Classe é constituída em regime fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas ao término do prazo de duração da respectiva subclasse ou série ou, ainda, em caso de liquidação da Classe. Será permitida a amortização das Cotas nos termos da cláusula 10 do presente Anexo.

2. PRAZO DE DURAÇÃO DA CLASSE

2.1 A Classe terá prazo de duração de 05 (cinco) anos, contados da Data de Início do Fundo, prorrogáveis por mais 02 (dois) anos, a contar da data da sua primeira integralização de cotas, sem prejuízo da possibilidade de a Classe ser liquidada por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto neste Anexo. O prazo de duração de cada subclasse ou série de Cotas será definido no respectivo Apêndice.

3. PÚBLICO-ALVO DA CLASSE

3.1 As Cotas serão destinadas exclusivamente aos Investidores Autorizados.

4. DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Demais Prestadores de Serviços contratados pela Administradora, em nome do Fundo

4.1 A Administradora deverá contratar, em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os serviços de:

(a) tesouraria, controle e processamento dos ativos integrantes da carteira da Classe;

(b) escrituração das Cotas; e

(c) auditoria independente.

4.2 A Administradora poderá contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços:

(d) distribuição primária de cotas;

(e) consultoria especializada, a ser desempenhada pelo Consultor Imobiliário, que objetive (i) 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; e (ii) administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento;

(f) formador de mercado para as Cotas, sendo pessoa jurídica devidamente cadastrada junto às entidades administradoras dos mercados organizados, observada a regulamentação em vigor;

(g) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e

(h) custódia de ativos financeiros.

4.2.1 Os serviços mencionados nos itens 7.2(d) a 7.2(f), acima, são de contratação facultativa. Os serviços mencionados nos itens 7.2(g) e 7.2(h), acima, são obrigatórios, devendo ser prestados diretamente pela Administradora, hipótese em que deve estar habilitada para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços, sem prejuízo da responsabilidade da Administradora e da responsabilidade do seu diretor responsável nomeado nos termos da regulamentação aplicável.

4.2.2 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos Imóveis, conforme mencionado no item 7.2(e), acima, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da carteira compete exclusivamente à Administradora, que detém sua propriedade fiduciária.

4.2.3 É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Classe, desde que tais ativos estejam admitidos 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.

4.2.4 Sem prejuízo do disposto nos itens acima, a Administradora somente será responsável por fiscalizar as atividades dos Demais Prestadores de Serviços contratados pela Administradora, em nome do Fundo, se (a) os Demais Prestadores de Serviços não forem participantes de mercado regulados pela CVM; ou (b) os serviços prestados pelos Demais Prestadores de Serviços estiverem fora da esfera de atuação da CVM.

Custodiante

4.3 A custódia dos Ativos integrantes da carteira do Fundo será exercida pelo Custodiante, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

4.3.1. O Custodiante do Fundo somente poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

4.3.2. Pelos serviços de custódia dos ativos integrantes da Carteira, o Fundo pagará ao Custodiante a taxa de custódia (“Taxa de Custódia”) correspondente ao montante anual máximo equivalente a 0,08% (oito centésimos por cento) ao ano aplicado sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, respeitado o mínimo mensal de R\$5.000,00 (cinco mil reais), o qual será corrigido anualmente pela variação positiva do IGPM/FGV.

4.3.3. As despesas de custódia serão de responsabilidade do Fundo.

Escriturador

4.4 A escrituração de Cotas será exercida pelo Escriturador.

Auditor Independente

4.5 O Auditor Independente será contratado para auditar as demonstrações contábeis do Fundo, respeitado o disposto no item 14.6 da parte geral do Regulamento.

Distribuidores

4.6 A distribuição pública das Cotas deverá ser realizada por distribuidores devidamente autorizados pela CVM, nos termos da regulamentação aplicável, a serem definidos pela Administradora.

Consultoria Especializada

4.7 A Consultoria Especializada será contratada para 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.

5. TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE PERFORMANCE E OUTRAS TAXAS

5.1 Pela prestação dos serviços de administração fiduciária do Fundo, incluindo as atividades de gestão, custódia, tesouraria, controladoria e processamento de ativos e escrituração de Cotas, será devida pela Classe à Administradora uma Taxa de Administração correspondente ao percentual de 0,10% a.a. (dez centésimos por cento ao ano), com mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada sobre **(a)** o valor contábil do Patrimônio Líquido; ou **(b)** sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas no mês anterior ao do pagamento, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, como, por exemplo, o IFIX, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo, sendo certo que o valor mínimo mensal será atualizado anualmente, a partir da data de início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IGPM/FGV.

5.1.1 Para fins do cálculo da Taxa de Administração no período em que as Cotas ainda não tenham integrado índice de mercado, utilizar-se-á o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

5.2 A Taxa de Administração será calculada e provisionada todo Dia Útil e pagas no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês da prestação dos serviços,

sendo o primeiro pagamento da Taxa de Administração devido no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que ocorrer a Data de Início do Fundo.

5.3 A Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos Demais Prestadores de Serviços, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o valor total da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, conforme o caso.

5.4 Os valores mensais mínimos previstos nos itens 5.1 e 5.2 acima serão atualizados anualmente, a partir da Data de Início do Fundo, pela variação acumulada do IPCA, ou outro índice que venha a substituí-lo.

5.5 A Taxa de Administração não inclui os demais encargos do Fundo ou da Classe, os quais serão debitados diretamente do patrimônio da Classe.

5.6 O Consultor Imobiliário fará jus à **(i)** uma taxa de consultoria no valor equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, pagos mensalmente, calculado sobre o Patrimônio Líquido do Fundo (“Taxa de Consultoria”); e **(ii)** observado o disposto no Contrato de Consultoria Imobiliária e no item 7.2.2 abaixo, uma taxa de desenvolvimento equivalente a: **(ii.1)** 8,0% (oito por cento) sobre o valor total do orçamento (devidamente atualizado pelo IPCA) de cada empreendimento imobiliário preparado pelo Consultor Imobiliário; ou, conforme o caso, **(ii.2)** 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) do valor total do orçamento (devidamente atualizado pelo IPCA) de cada empreendimento imobiliário, preparado pelo Consultor Imobiliário, acrescido de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) do VGV de cada empreendimento imobiliário (“Taxa de Desenvolvimento”).

5.7.1. A remuneração referente à Taxa de Consultoria deve ser provisionada diariamente, em base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis por ano, sobre o valor do Patrimônio Líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês imediatamente subsequente a prestação do serviço, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer até o 5º (quinto) Dia Útil do mês imediatamente subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas.

5.7.2. As condições de pagamento e a exata remuneração referente à Taxa de Desenvolvimento será definida especificamente para cada empreendimento imobiliário e formalizada por meio de documento assinado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, conforme modelo constante do **Suplemento A** do presente Anexo.

5.7 Adicionalmente às parcelas de Taxa de Administração, Taxa de Consultoria e Taxa de Desenvolvimento, será devida, pelo Fundo ao Consultor

Imobiliário uma remuneração adicional (“Taxa de Performance”) em virtude do desempenho do Fundo, equivalente a 10% (dez por cento) sobre a rentabilidade auferida pelos Cotistas do Fundo que exceder 10% (dez por cento) acrescidos da variação do IPCA ao ano (“Benchmark”), apurada por regime de fluxo de caixa, nos termos abaixo estabelecidos.

5.7.1 A Taxa de Performance passará a ser devida somente após os Cotistas do Fundo terem recebido, seja a título de amortização de suas Cotas ou a título de rendimentos, valores equivalentes ao capital integralizado pelos Cotistas no Fundo corrigido pela variação do Benchmark.

5.7.2 Após o pagamento aos Cotistas do capital integralizado pelos Cotistas no Fundo corrigido pelo benchmark, 90% (noventa por cento) do referido resultado deverá ser destinado para os Cotistas do Fundo, e o 10% (dez por cento) restante deverá ser destinado ao pagamento de Taxa de Performance.

5.8 No caso de destituição e/ou renúncia da Administradora: **(a)** os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e **(b)** conforme aplicável, o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

5.9 Tendo em vista que não há distribuidores das Cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de Cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, conforme a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

5.10 A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá, a exclusivo critério da Administradora, cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

5.11 O Fundo não terá taxa de ingresso e/ou taxa de saída.

6. OBJETIVO DA CLASSE DE COTAS E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

6.1 Os recursos da Classe, captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, serão investidos pela Administradora, por indicação do Consultor

Imobiliário, conforme o caso, observadas as decisões do Comitê de Investimento e a Política de Investimento descrita neste Capítulo 6.

6.2 A Classe deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição da Classe, deduzidas as despesas da Classe previstas neste Anexo, em Ativos Alvo, quais sejam, os imóveis ou quotas ou ações, conforme o caso, representativas do capital social de sociedades controladoras e/ou sociedades de propósito específico, incluindo quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, incluindo, mas não se limitando a, compromissos de compra e venda dos imóveis, quotas de sociedades de propósito específico cujo objeto seja o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários que se enquadrem na política de investimentos do Fundo. A Classe deverá investir para o desenvolvimento ou o investimento direto em Ativos Alvo em desenvolvimento, para posterior venda, bem como em quaisquer direitos reais sobre os Ativos Alvo, ou, ainda, pelo investimento indireto em Ativos Alvo, bem como o ganho de capital obtido com a compra e venda dos Ativos Alvo. A aquisição dos Ativos Alvo pela Classe visa auferir receitas, aluguéis, bem como ganho de capital, decorrente da comercialização dos Ativos Alvo, bem como pela eventual exploração comercial dos Imóveis mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente:

- (a) A compra e venda de Ativos Imobiliários e/ou direitos reais sobre Ativos Imobiliários e Outros Ativos diretamente pelo Fundo ou por sociedades controladas pela Classe; e
- (b) Administração de Ativos Imobiliários e o respectivo recebimento de aluguéis dos Ativos Imobiliários.

6.3 Poderá constar do patrimônio da Classe:

- (i) Ativos Alvo que venham a ser adquiridos pelo Fundo, incluindo, mas não se limitando aos imóveis não residenciais e residenciais.
- (ii) Outros ativos, quais sejam (“Outros Ativos”):
 - (a) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022;
 - (b) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, nos termos da regulamentação aplicável, e de fundos de

investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

- (c) cotas de outros fundos de investimento imobiliários;
- (d) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado;
- (e) letras hipotecárias;
- (f) cotas de fundos de investimento imobiliários;
- (g) cotas de fundos de investimento classificados como “renda fixa”, regulados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 175/22, conforme alterada, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Resolução CVM nº 175/22, Anexo Normativo III e desde que tais fundos de renda fixa não invistam em derivativos a qualquer título;
- (h) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de instituições financeiras autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB); e

6.4 A Classe pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento de que trata o item 19 acima, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

6.5 Os Ativos Alvo a serem adquiridos pela Classe devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Consultor Imobiliário ou por empresa especializada, além de terem sua aquisição aprovada pelo Comitê de Investimento, observados os requisitos constantes do Suplemento H da Resolução CVM nº 175/22.

6.6 Os Ativos Alvo poderão ser adquiridos à vista ou a prazo, de acordo com a legislação e regulamentação aplicáveis.

6.7 A Classe poderá utilizar os seus recursos disponíveis para ampliação, reforma ou restauração dos Ativos Imobiliários, os quais poderão estar gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames.

6.8 A Administradora pode reinvestir os recursos oriundos da venda de qualquer Ativo Imobiliário ou Outros Ativos pela Classe.

6.9 Além das hipóteses de conflito de interesses previstas no artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175/22 e, salvo mediante aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, é vedada a aplicação de recursos do Fundo em investimentos nos quais participem:

- (i) o Administrador, o Consultor Imobiliário e suas Partes Relacionadas, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do capital social dos Ativos Imobiliários;
- (ii) o Administrador, o Consultor Imobiliário, seus sócios e respectivos cônjuges, individualmente ou em conjunto, com porcentagem superior a 10% (dez por cento) do valor de aquisição do Ativos Alvo; ou
- (iii) quaisquer das pessoas mencionadas no inciso (ii) anterior que estejam envolvidas, direta ou indiretamente, na estruturação financeira da operação de emissão de valores mobiliários a serem subscritos pelo Fundo, inclusive na condição de agente de colocação, coordenação ou garantidor da emissão.

6.10 Os recursos do Fundo serão aplicados de acordo com a Política de Investimentos, objetivando, fundamentalmente, auferir rendimentos e/ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, em Ativos. A cada nova emissão, a Administradora poderá propor um parâmetro de rentabilidade para as Cotas a serem emitidas, o qual não representará e nem deverá ser considerado como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora ou do distribuidor das Cotas.

6.11 Uma vez integralizadas as Cotas objeto da oferta pública, a parcela do Patrimônio Líquido que, temporariamente, por força do cronograma físico-financeiro das obras constante do prospecto, não estiver aplicada em Ativos, deve ser aplicada nos seguintes ativos (“**Ativos Financeiros de Liquidez**”):

- (a) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe; e

- (b) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe e desde que previsto na política de investimento.

6.11.1. 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.

6.12. O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

6.13. A Administradora deverá observar o disposto na Seção VII da Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, e suas alterações, com a produção de efeitos completos a partir de 1º de janeiro de 2024 (“Início dos Efeitos”), para que o Fundo ou Classe gozem de seus efeitos. Caso, por qualquer motivo, as condições para Isenção do Imposto Sobre a Renda não sejam observadas pela Administradora, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional e Comissão de Valores Mobiliários, não será possível assegurar a aplicação da Isenção do Imposto de Renda. O disposto nesta cláusula não se aplica aos cotistas sujeitos às regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

6.14. O investimento nas Cotas não conta com garantia do Prestador de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

7. COMITÊ DE INVESTIMENTO

7.11. A Classe contará com um Comitê de Investimento, composto por 03 (três) membros e respectivos suplentes, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia. O prazo de mandato dos membros do Comitê de Investimento será de 3 (três) anos, sendo o mandato renovado automaticamente, em caso de silêncio da Assembleia Geral de Cotistas.

7.11.1.1.1. Poderão ser nomeados membros do Comitê de Investimento quaisquer pessoas físicas ou jurídicas, inclusive os próprios Cotistas do Fundo, os funcionários, diretores e representantes do Administrador e/ou Consultor Imobiliário, conforme o caso. No caso de eleição de pessoa jurídica, fica dispensada a eleição de suplente.

7.11.1.1.2. Na hipótese de vacância de cargo do Comitê de Investimento, por morte, interdição ou qualquer outra razão, caberá aos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas a nomeação do membro substituto, que completará o mandato do membro substituído.

7.11.1.1.3. Os membros do Comitê de Investimento poderão renunciar a seus cargos mediante o envio de notificação ao Administrador e aos demais membros do Comitê de Investimento, com antecedência mínima de 3 (três) meses da data de que pretende deixar o exercício desta função. No caso de renúncia de qualquer membro do Comitê de Investimento, a Assembleia Geral de Cotistas elegerá um novo membro para substituí-lo. O membro que renunciou a seu cargo deverá permanecer no cargo até a eleição de seu substituto.

7.11.1.1.4. Os membros do Comitê de Investimento da Classe deverão informar à Administradora, a qual, por sua vez, deverá informar aos Cotistas, qualquer situação que coloque os membros do Comitê de Investimento da Classe, potencial ou efetivamente, em situação de conflito de interesses com a Classe.

7.12. É de competência do Comitê de Investimento da Classe:

- (i) acompanhar e supervisionar as atividades do Consultor Imobiliário no desempenho de sua função;
- (ii) apreciar, com poder de veto, as propostas do Consultor Imobiliário sobre investimentos, reinvestimentos e desinvestimentos a serem realizados pelo Fundo, a qualquer momento durante o Prazo de Duração do Fundo, nos termos deste Regulamento, observado que o Administrador poderá, sem necessidade de deliberação do Comitê de Investimento, realizar os investimentos exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez do Fundo;
- (iii) apreciar, com poder de veto, as propostas do Consultor Imobiliário sobre reorganizações societárias, fusões, cisões e transformações envolvendo as Sociedades Investidas e suas subsidiárias;
- (iv) apreciar, com poder de veto, as propostas do Consultor Imobiliário sobre a dissolução, liquidação, extinção ou término do estado de liquidação de quaisquer das Sociedades Investidas e suas subsidiárias;
- (v) apreciar, com poder de veto, as propostas do Consultor Imobiliário relativas aos procedimentos a serem adotados pelo Consultor Imobiliário

em caso de desenquadramento da carteira do Fundo, nos termos deste Regulamento, observados a forma e o prazo da regulamentação e o disposto no Parágrafo Primeiro abaixo;

- (vi) assegurar que os investimentos do Fundo em Ativos cumpram com as regras estabelecidas na regulamentação aplicável, inclusive, mas não se limitando, em relação à obrigatoriedade de garantir ao Fundo efetiva influência na definição de política estratégica de gestão das Sociedades Investidas, sem prejuízo do disposto nos parágrafos do Artigo 3º deste Regulamento;
- (vii) deliberar sobre quaisquer questões relevantes de interesse do Fundo, sempre que apresentadas pelo Administrador e/ou Consultor Imobiliário, conforme o caso, que não sejam de competência da Assembleia Geral de Cotistas;
- (viii) definir e orientar o Administrador e/ou Consultor Imobiliário, conforme o caso, sobre quaisquer medidas judiciais e extrajudiciais que se façam necessárias em defesa dos interesses do Fundo;
- (ix) informar imediatamente ao Administrador e/ou Consultor Imobiliário a ocorrência de qualquer fato ou ato relevante relativo às Sociedades Investidas e/ou ao Fundo de que tenha tomado ciência; e
- (x) acompanhar os investimentos realizados pelo Fundo nas Sociedades Investidas, incluindo o acompanhamento das atividades realizadas por tais sociedades, comprometendo-se a informar aos Cotistas e o Administrador de todo e qualquer risco referente ao Fundo e/ou as Sociedades Investidas que chegue ao seu conhecimento, incluindo mas não se limitando, àqueles que possam afetar a imagem do Administrador, responsabilizando-se os membros do Comitê de Investimento, pela emissão de relatório periódico acerca deste acompanhamento, nos moldes definidos pelo Administrador.

7.13. Caso o Comitê de Investimento vete a proposta do Consultor Imobiliário prevista no inciso V do item 7.8. acima, não permitindo à Administradora o cumprimento do prazo regulamentar, a Administradora, conforme aplicável, poderá proceder à devolução de recursos aos Cotistas.

7.14. Caso, a qualquer momento, o Comitê de Investimento não consiga, em reunião, aprovar qualquer das matérias acima, os membros do Comitê de Investimento deverão comunicar o Administrador da existência de um impasse. O Administrador deverá declarar tal impasse por escrito e convocar uma Assembleia Geral de Cotistas, na qual Cotistas detentores da maioria das Cotas deverão decidir sobre o impasse no Comitê de Investimento.

7.15. Para os fins do disposto neste Artigo, os membros do Comitê de Investimento lavrarão em livro próprio uma ata de toda e qualquer reunião do Comitê de Investimento, a qual deverá ser assinada pelos membros presentes e da qual farão constar a pauta da reunião e o resultado das deliberações nela tomadas. Cada ata, acompanhada da lista de presença devidamente assinada pelos participantes da reunião, deverá ser encaminhada ao Administrador no prazo máximo de 10 (dez) dias.

7.16. Os membros do Comitê de Investimento deverão manter as informações constantes de materiais para análise de investimento (potenciais ou realizados) do Fundo, que venham a ser a eles disponibilizadas, sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, quaisquer destas informações, salvo **(i)** com o consentimento prévio deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, ou **(ii)** se obrigado por ordem expressa do Poder Judiciário, da CVM ou qualquer outra autoridade administrativa constituída com poderes legais de fiscalização, sendo que, nesta hipótese, os Cotistas deverão ser informados por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação e, em qualquer hipótese, somente poderão ser reveladas as informações exigidas pela autoridade em questão.

7.11.1. A obrigação prevista no item 7.11 acima vigorará pelo prazo de 2 (dois) anos após a liquidação do Fundo, salvo se prazos maiores forem determinados por lei ou acordados com as contrapartes dos investimentos feitos pelo Fundo, desde que tais prazos sejam comunicados por escrito aos membros do Comitê de Investimento.

7.17. O Comitê de Investimento se reunirá a qualquer tempo, mediante solicitação de qualquer de seus membros, que informarão ao Administrador da necessidade da reunião, ou por solicitação do Administrador, sempre que necessário nos termos deste Regulamento ou sempre que os interesses do Fundo assim o exigirem.

7.18. A convocação da reunião do Comitê de Investimento da Classe deverá ser encaminhada pela Administradora e enviada a cada membro do Comitê de Investimento, por correio eletrônico, com até 5 (cinco) dias úteis de antecedência, com indicação de data, horário e local da reunião, e respectiva pauta. Independentemente de convocação, serão consideradas validamente instaladas as reuniões do Comitê de Investimento a que comparecerem todos os seus membros.

7.18.1. Na convocação, deverão constar o dia, a hora e o local em que será realizada a reunião do Comitê de Investimento da Classe, sem prejuízo do disposto no item 7.16.6 abaixo. A convocação da reunião do Comitê de Investimento da Classe deverá enumerar, na ordem do dia, as matérias a serem deliberadas.

7.18.2. A reunião do Comitê de Investimento da Classe deverá ser convocada com, no mínimo, 05 (cinco) dias úteis de antecedência da data da sua realização.

7.18.3. Todos os membros do Comitê de Investimento da Classe deverão informar por escrito aos demais integrantes do Comitê de Investimento, bem como à Administradora, e estes últimos deverão informar aos Cotistas, sobre qualquer situação ou potencial situação de conflito de interesses dos membros do Comitê de Investimento com o Fundo, imediatamente após tomar conhecimento dela, abstendo-se de participar de quaisquer discussões que envolvam matéria na qual tenham conflito. Neste caso, deverá ser subtraído o membro conflitado do número total de votos válidos para fins de definição da maioria absoluta.

7.18.4. Observada a obrigação de informar prevista no parágrafo anterior, os membros do Comitê de Investimento poderão integrar comitês de investimentos ou conselhos de supervisão de outros fundos que tenham por objeto o investimento em sociedades que atuem no(s) mesmo(s) setor(es) de atuação das Sociedades Alvo e das Sociedades Investidas

7.18.5. A presença da totalidade dos membros do Comitê de Investimento da Classe supre a falta de convocação.

17.16.6. O quórum para instalação e deliberação das reuniões do Comitê de Investimento será sempre a totalidade dos seus membros.

17.16.7. A reunião do Comitê de Investimento da Classe poderá ser realizada de modo parcial ou exclusivamente eletrônico. Será admitida a realização de reuniões do Comitê de Investimento por meio de conferências telefônicas ou vídeo conferência, não excluída a obrigatoriedade de elaboração e assinatura de ata da reunião nos termos acima. Caso qualquer membro participe de tal reunião do Comitê de Investimento por meio de conferência telefônica ou vídeo conferência, tal membro deverá apor assinatura, via arquivo eletrônico enviado por e-mail, à ata elaborada ao fim da reunião.

17.16.8. Quando de sua eleição, cada membro do Comitê de Investimento deverá: a) assinar termo de posse atestando possuir as qualificações necessárias para preencher os requisitos previstos no Parágrafo Primeiro acima; b) assinar termo de confidencialidade relativo a todas e quaisquer informações a que tiver acesso a respeito do Fundo e/ou em função de seu cargo como membro do Comitê de Investimento; e c) assinar termo obrigando-se a declarar eventual situação de conflito de interesses sempre que esta venha a ocorrer, hipótese em que se absterá não só de deliberar, como também de apreciar e discutir a matéria.

8. DA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

8.1. O Administrador, consoante o disposto na Resolução CVM nº 175/22, contratou, em nome do Fundo, o Consultor Imobiliário, para que este preste os serviços de consultoria imobiliária ao Fundo, nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária.

8.2. Sem prejuízo das demais atribuições previstas neste Regulamento e no Contrato de Consultoria Imobiliária, são obrigações do Consultor Imobiliário:

(i) assessorar o Fundo e a Administradora em quaisquer questões relativas aos investimentos em Ativos Alvo incluindo identificação, análise, seleção e avaliação de propostas de Ativos Alvo que possam ser adquiridos pelo Fundo, bem como identificação, análise, seleção e avaliação de oportunidades de alienação ou locação dos Imóveis, seja diretamente ou através de terceiros contratados;

(ii) auxiliar a Administradora no controle, supervisão e/ou exercício das atividades inerentes à administração dos Ativos Alvo e dos Imóveis, incluindo, mas não se limitando, à fiscalização dos serviços eventualmente prestados por terceiro, como a administração das locações, arrendamentos ou de quaisquer direitos reais sobre os respectivos dos Imóveis;

(iii) auxiliar a Administradora no relacionamento com os locatários dos Imóveis, acompanhar e avaliar eventuais oportunidades nessas relações, bem como discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamento dos Imóveis integrantes, direta ou indiretamente, do Patrimônio do Fundo;

(iv) acompanhar e monitorar investimentos nos Ativos Alvo, auxiliando a Administradora na (a) recomendação, supervisão e gestão de implementação de construções, reformas, melhorias, benfeitorias, manutenções corretivas, substituição de componentes de máquinas e equipamentos, serviços complementares, reformas ou edificações, incluindo os parâmetros técnicos, orientação técnica e suporte operacional para a realização de tais modificações, adaptações e serviços; (b) obtenção e análise de propostas e orçamentos de empresas especializadas a serem eventualmente contratadas

pelo Fundo, às expensas do Fundo, para a realização de tais obras ou prestações de serviços, e (c) assessoria na contratação destas empresas especializadas visando a manutenção do valor dos Ativos Alvo integrantes do patrimônio do Fundo.

(v) recomendar à Administradora a indicação dos administradores das sociedades que venham a compor os Ativos Alvo, sempre que o fundo tiver direito de fazer a indicação; e

(vi) auxiliar a Administradora na elaboração de todo e qualquer relatório periódico do Fundo.

9. FATORES DE RISCO

9.1. O investimento nas Cotas apresenta riscos, especificamente aqueles indicados nesta cláusula 8. Não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas, não podendo o Prestador de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação ou perda de valor dos Ativos, dos Imóveis e dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira da Classe, ou por eventuais prejuízos incorridos pelos Cotistas quando da amortização ou do resgate das suas Cotas, nos termos deste Anexo.

9.2. Cada Cotista deverá atestar que está ciente dos riscos do investimento nas Cotas e concorda em, ainda assim, realizá-lo, por meio da assinatura do termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento.

9.3. *Ausência de garantia das Cotas*. As aplicações realizadas nas Cotas não contam com garantia do Prestador de Serviços Essenciais, dos Demais Prestadores de Serviços, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). O Prestador de Serviços Essenciais e os Demais Prestadores de Serviços não prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade em razão da aplicação nas Cotas. Os recursos para o pagamento da amortização e do resgate das Cotas decorrerão exclusivamente dos resultados e do patrimônio da Classe, a qual está sujeita a riscos diversos e cujo desempenho é incerto.

9.4. *Patrimônio Líquido negativo*. As aplicações da Classe estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e os Cotistas. As estratégias de investimento da Classe poderão fazer com que o Patrimônio Líquido seja negativo, hipótese em que: a) nas situações em que ocorra patrimônio líquido negativo em decorrência de obrigações legais ou contratuais não relativas aos Ativos Alvo, ou seja, aqueles qualificados como imóveis ou empreendimentos imobiliários nos termos do art.

40 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, a responsabilidade dos Cotistas será ilimitada, ou seja, não será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas, podendo os Cotistas serem chamados a aportar recursos adicionais; e b) nas situações em que ocorra patrimônio líquido negativo em decorrência de obrigações legais ou contratuais relativas aos Ativos Alvo, a responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas, à luz do disposto no art.13, II, da Lei nº 8.668. Desse modo, neste caso, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo e no respectivo boletim de subscrição. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações relativas aos Ativos Alvo.

9.5. *Troca de informações.* Não há garantia de que as trocas de informações entre o Prestador de Serviços Essenciais, os Demais Prestadores de Serviços e eventuais terceiros ocorrerão livre de erros. Caso tal risco venha a se materializar, o funcionamento regular do Fundo e da Classe será afetado adversamente, prejudicando os resultados e o patrimônio da Classe.

9.6. *Interrupção da prestação de serviços .* O funcionamento do Fundo e da Classe depende da atuação conjunta e coordenada do Prestador de Serviços Essenciais e dos Demais Prestadores de Serviços. Qualquer interrupção na prestação dos serviços pelo Prestador de Serviços Essenciais ou pelos Demais Prestadores de Serviços, inclusive em razão da sua substituição, poderá prejudicar o regular funcionamento do Fundo ou da Classe. Ademais, caso qualquer do Prestador de Serviços Essenciais ou dos Demais Prestadores de Serviços seja substituído, poderá haver um aumento dos custos do Fundo ou da Classe com a contratação de um novo prestador de serviços.

9.7. *Liquidação da Classe.* Existem eventos que podem ensejar a liquidação da Classe, conforme previsto no presente Anexo. Assim, há a possibilidade de os Cotistas receberem os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os Cotistas poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, até então, proporcionada pela Classe. Ademais, ocorrendo a liquidação da Classe, poderá não haver recursos imediatos suficientes para o pagamento do resgate das Cotas aos Cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira da Classe ainda não ser exigível). Nesse caso, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos do Fundo, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira do Fundo. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar ou cobrar os ativos recebidos.

9.8. *Operações com derivativos.* A Classe poderá realizar operações com derivativos exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial. As operações com derivativos, pela sua própria natureza, acrescentam riscos à carteira da Classe e poderão afetar negativamente a sua rentabilidade.

9.9. *Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização* – O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Nesse sentido, os Cotistas não estão livres de perdas oriundas da ocorrência, no Brasil ou no exterior, de variáveis exógenas decorrentes de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política ou econômica que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro. Em tais hipóteses, portanto, não será devido pelo Fundo, pelo Administrador e/ou pelo Consultor Imobiliário qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo decorrente destes eventos.

9.10. *Risco de Crédito* – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários ou adquirentes dos Imóveis e/ou outros ativos, a título de locação ou compra e venda de tais Imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

9.11. *Riscos de Liquidez* – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo

admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

9.12. *Risco do Fundo ser genérico* - O Fundo não possui um Ativo Imobiliário específico, sendo, portanto, genérico. Assim, haverá a necessidade de seleção de Ativos Imobiliários para a realização do investimento dos recursos do Fundo. Dessa forma, poderão não ser encontrados Imóveis e/ou outros Ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe.

9.13. *Riscos de não distribuição da totalidade das Cotas da Primeira Emissão do Fundo* - Caso não sejam subscritas todas as Cotas da Primeira Emissão do Fundo, a Administradora ou a Escrituradora irá ratear, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, os recursos financeiros captados pelo Fundo na referida emissão e os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em renda fixa realizadas no período, deduzidos os tributos incidentes.

9.14. *Risco tributário* – A Lei nº. 9.779, de 19 de janeiro de 1999, estabelece que os Fundos de Investimento Imobiliário devem distribuir, 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. Ainda de acordo com a mesma Lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas quando da extinção do Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento).

9.15. *Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação* - Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de

perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

9.16. *Risco de Desenquadramento para Fins Tributários:* Caso não seja observadas as condições previstas na Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, e suas alterações, e neste Regulamento; e/ou o Fundo ou Classe deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo e/ou Classe continuarão a receber o tratamento tributário que garanta a isenção do imposto sobre a renda.

9.17. *Risco de concentração da carteira do Fundo* – O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Imobiliários e/ou outros Ativos que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela aquisição ou locação dos imóveis, considerando ainda que não há garantia de que todos os imóveis a serem adquiridos conseguirão ser sempre locados ou alienados.

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

9.19. *Risco de desapropriação* – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de necessidade pública, utilidade pública ou interesse social.

9.20. *Risco de sinistro* - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A

ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

9.21. *Riscos de despesas extraordinárias* – O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

9.22. *Riscos de desvalorização dos imóveis e condições externas* - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, conseqüentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos imóveis e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros imóveis com características semelhantes às dos Imóveis e à redução do interesse de potenciais compradores dos imóveis.

9.23. *Riscos relativos à aquisição dos Imóveis* – Os Imóveis poderão estar gravados com ônus reais, desde que sua aquisição pelo Fundo seja suficiente para retirada do gravame. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos imóveis para o Fundo.

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

9.25. *Risco em Função da Dispensa de Registro* - As ofertas do Fundo poderão submeter-se ao rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM nº 160/22, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

9.26. *Risco de Conflito de Interesses.* Este Regulamento prevê determinados atos que caracterizam conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, que dependem de aprovação prévia e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

9.27. *Risco Operacional.* Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo dependem diretamente de administração e gestão efetivas e adequadas, por parte do Administrador e do Consultor Imobiliário, sujeitando-se à ocorrência de eventuais riscos operacionais destes prestadores de serviços com relação aos Ativos. Caso tais riscos de ordem operacional venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade das Cotas do Fundo.

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

9.29. *Risco de Alteração do Regulamento.* Este Regulamento poderá sofrer alterações em razão de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Referidas alterações poderão afetar o *modus operandi* do Fundo e implicar em perdas patrimoniais aos Cotistas.

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

10. COTAS

Características gerais das Cotas

10.1. As Cotas serão escriturais e nominais e corresponderão a frações ideais do patrimônio da Classe, observadas as características de cada série de Cotas previstas neste Anexo. O Custodiante será responsável pela inscrição do nome de cada Cotista no registro de cotistas do Fundo.

10.1.1. A responsabilidade dos Cotistas será ilimitada, ou seja, não será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, caso o Patrimônio Líquido seja negativo. No entanto, tal responsabilidade ilimitada recai unicamente nas situações em que ocorra patrimônio líquido negativo em decorrência de obrigações legais ou contratuais não

relativas aos Ativos Alvo, ou seja, aqueles qualificados como imóveis ou empreendimentos imobiliários nos termos do art. 40 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22. Dessa forma, no que tange aos Ativos Alvo, a responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas, à luz do disposto no art.13, II, da Lei nº 8.668. Desse modo, neste caso, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste Anexo e no respectivo boletim de subscrição. Caso não haja saldo de Cotas subscrito e não integralizado ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações relativas aos Ativos Alvo, observadas as disposições do capítulo 10 da parte geral do Regulamento.

10.1.2. A cada Cota corresponde um voto nas Assembleias Gerais do Fundo.

10.1.3. As Cotas têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações:

(i) valor unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data da 1ª Emissão de Cotas, sendo que as Cotas emitidas posteriormente terão seu valor unitário de emissão calculado com base na alínea abaixo;

(ii) valor unitário calculado todo dia útil, para efeito de definição de seu valor de integralização, amortização ou resgate, observados os critérios definidos neste Regulamento; e

(iii) direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, sendo que a cada Cota corresponderá 1 (um) voto.

10.1.4. As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

10.1.5. As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e

operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário, por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos (“FUNDOS21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3.

Emissão das Cotas

10.2. As características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição e integralização das Cotas estão descritos na cláusula 9ª deste Anexo.

10.3. O patrimônio inicial estimado do Fundo será de até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), divididos em 100.000 (cem mil cotas) Cotas, que correspondem a frações ideais desse patrimônio, todas nominativas e mantidas em contas de depósitos em nome de seus titulares, conferindo os direitos descritos neste Regulamento. As Cotas emitidas pelo Fundo garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos.

10.4. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, a Administradora poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, desde que limitadas ao montante máximo do Capital Autorizado.

10.5. Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas de qualquer classe por proposta da Administradora, mediante aprovação da maioria absoluta das Cotas, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

10.6. O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pela Administradora, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das Cotas, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ou do ato que aprovar a oferta, conforme o caso.

10.7. O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado pelo Administrador e pela maioria das Cotas e fixado preferencialmente, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, conforme definido neste Regulamento; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das cotas já emitidas.

10.7.1. Nas Cotas do Fundo que forem subscritas e integralizadas a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas, deverá ser utilizado o valor da Cota de fechamento em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor; caso os recursos entregues pelo investidor sejam disponibilizados ao Administrador após as 14h30min (quatorze horas e trinta minutos), será utilizado o valor da Cota Dia Útil subsequente ao da efetiva disponibilidade de recursos.

10.8. Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, após verificado pela Administradora a viabilidade operacional dos prazos e procedimentos junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

10.9. No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela nova emissão de Cotas), respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais previstos pela B3 necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis.

10.9.1. Na nova emissão, a Administradora, em conjunto com os Cotistas, recorrerá a respeito da possibilidade de os cotistas cederem, alienarem, ou não, seu direito de preferência entre si ou a terceiros.

10.9.2. As informações relativas à decisão que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir do envio de correio eletrônico pela Administradora aos Cotistas do Fundo, na sede do Administrador. Adicionalmente, a Administradora enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da data do instrumento que aprovou a nova emissão.

10.10. Não haverá limites máximos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta, de modo que a totalidade das Cotas poderá ser adquirida por um único investidor, ficando desde já ressalvado o disposto no Cláusula 16 deste Regulamento.

10.11. As informações relativas à decisão que aprovou a nova emissão, bem como do instrumento de confirmação do exercício do direito de preferência pelo Cotista, estarão disponíveis a partir do envio de correio eletrônico pelo Administrador aos Cotistas do Fundo, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da data do instrumento que aprovou a nova emissão.

10.12. O instrumento que aprovou novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável.

10.13. As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas da respectiva subclasse.

Distribuição das Cotas

10.14. As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, a Administradora, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e Oferta, observado o quanto disposto na legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva Oferta, em relação à definição do público-alvo.

10.15. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pela Administradora.

10.16. Será permitida a subscrição parcial das Cotas do Fundo a cada emissão. Caso findo o prazo para subscrição de Cotas da emissão inicial do Fundo, tenham sido subscritas Cotas em quantidade inferior ao montante mínimo da oferta, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, a Administradora deverá:

10.16.1. devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo; e

10.16.2. em se tratando de primeira distribuição de Cotas, proceder à liquidação do Fundo, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

10.17. Nas ofertas em que for permitida a subscrição parcial das Cotas, o investidor poderá, no ato de aceitação, condicionar sua adesão a que haja distribuição:

10.17.1. da totalidade dos valores mobiliários ofertados; ou

10.17.2. de uma proporção ou quantidade mínima dos valores mobiliários originalmente objeto da oferta, definida conforme critério do próprio investidor, mas que não poderá ser inferior ao mínimo previsto pelo ofertante.

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

Subscrição e integralização das Cotas

10.19. Por ocasião da subscrição das Cotas, cada Cotista deverá assinar **(a)** o boletim de subscrição; e **(b)** o termo de ciência de risco e de adesão ao Regulamento, declarando, além do disposto no artigo 29 da parte geral da Resolução CVM nº 175/22, a sua condição de Investidor Autorizado.

10.20. As Cotas da Primeira Emissão do Fundo, bem como as Cotas de eventuais emissões subsequentes, serão integralizadas em moeda corrente nacional, observado o disposto nos itens abaixo e no respectivo Apêndice.

10.20.1. As Cotas serão integralizadas, observado o disposto no respectivo Apêndice, **(a)** à vista, no ato da subscrição; **(b)** de acordo com o cronograma de integralização definido no boletim de subscrição; ou **(c)** mediante chamadas de capital realizadas pela Administradora (“Chamadas de Capital”), conforme os procedimentos definidos no boletim de subscrição. As Chamadas de Capital deverão ocorrer por meio do envio, com, no mínimo, 2 (dois) dias úteis de antecedência, de correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição. As importâncias recebidas na integralização das Cotas serão depositadas na conta segregada do Fundo e aplicadas conforme definido neste Regulamento, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a conta do Fundo será considerado como comprovante de integralização das Cotas pelo Investidor. A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de débito em conta corrente, cheque, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

10.20.2. As Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, por meio **(a)** da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3; ou **(b)** de transferência eletrônica disponível (TED) ou outra forma de transferência de recursos autorizada pelo BACEN, na conta de titularidade do Fundo.

10.21. A integralização em bens e direitos deverá ser feita com base em laudo de avaliação, no mesmo prazo estabelecido para a integralização em moeda corrente nacional, a ser elaborado por uma das Empresas de Avaliação.

10.21.1. A integralização em bens e direitos prevista no item acima deverá ocorrer no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da assinatura do Boletim de Subscrição.

10.21.2. O laudo de avaliação de que trata o parágrafo anterior, se aplicável, deverá (i) conter declaração da Empresa de Avaliação no sentido de que ela não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções, e (ii) ser devidamente fundamentado com a indicação dos critérios de avaliação e elementos de comparação adotados, e aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas.

10.21.3. Caso o primeiro laudo de avaliação elaborado não seja aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser solicitada a elaboração de um segundo laudo por Empresa de Avaliação diversa. Nesta hipótese, caso o novo laudo venha a ser reprovado, deverá ser considerada a média ponderada dos valores de avaliação dos imóveis obtidos nos 2 (dois) laudos elaborados.

10.22. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição.

10.23. Nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de até 25% (vinte e cinco por cento).

10.23.1. O desenquadramento do Fundo em relação aos parâmetros definidos no item acima resultará na sujeição das operações do Fundo ao regime tributário aplicável às pessoas jurídicas.

10.23.2. A Administradora deverá comunicar e orientar os Cotistas acerca de alterações no tratamento tributário do Fundo, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo e/ou aos seus cotistas.

10.24. A cada emissão de Cotas, o Fundo poderá cobrar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

10.25. É admitida a subscrição por um mesmo Cotista de todas as Cotas emitidas. Não haverá, portanto, requisitos de dispersão das Cotas.

Negociação das Cotas

10.26. As Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser registradas para negociação no mercado organizado administrado pela B3.

10.27. Não obstante o disposto acima, as Cotas emitidas pelo Fundo poderão ser alienadas fora do âmbito de bolsas de valores e mercado de balcão organizado.

10.28. Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

10.29. As Cotas estarão sujeitas a eventuais restrições de negociação estabelecidas na regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, a Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.

10.30. Os Cotistas serão os únicos responsáveis pelo pagamento dos custos, tributos ou emolumentos decorrentes da negociação ou da transferência das suas Cotas.

11. DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

11.1. A Administradora distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

11.2. Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o

encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas.

11.3. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Cotistas, nos termos deste Regulamento, aqueles que sejam Cotistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

11.4. Os pagamentos programados para realização por meio da B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as Cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem qualquer distinção entre os Cotistas.

11.5. O Fundo poderá amortizar parcialmente as Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

11.6. A amortização parcial das Cotas para redução do patrimônio do Fundo 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.

11.7. Caso o Fundo efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo ao Administrador, 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.

11.8. Não haverá resgate de Cotas, a não ser pela liquidação, antecipada ou não, do Fundo.

12. EVENTOS DE VERIFICAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

12.1. Caso a Administradora verifique que o Patrimônio Líquido está negativo em decorrência de obrigações legais ou contratuais relativas aos Ativos Alvo, ou seja, aqueles qualificados como imóveis ou empreendimentos imobiliários nos termos do art. 40 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175/22, a responsabilidade dos cotistas será limitada à luz do disposto no art.13, II, da Lei nº 8.668 e, consequentemente, deverão ser adotadas as medidas previstas no capítulo 11 da parte geral do Regulamento.

13. LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

13.1. Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

13.2. Para todos os fins, as regras de dissolução e liquidação do Fundo/Classe obedecerão ao disposto na Resolução CVM nº 175/22.

13.3. Na hipótese de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo. Das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo deverá constar a análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

13.4. O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

13.5. O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- (i) caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto neste Regulamento; e
- (ii) desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

13.6. Na hipótese de liquidação do Fundo seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente instalada para tal fim.

13.7. O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

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

- (i) no prazo de 15 (quinze) dias: a) o termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME; e
- (ii) no prazo de 90 (noventa) dias a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras

auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente.

13.8. Encerrados os procedimentos referidos acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

13.9. Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da liquidação do Fundo ou ainda na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos.

13.10. para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas. Caso o ativo a ser entregue seja um imóvel, a transferência ocorrerá sem a intermediação da B3.

13.10.1. Nos termos do item 13.10. acima, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

13.11. No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

13.12. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos itens acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

13.13. A regra de constituição de condomínio prevista no item 13.11 acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

13.14. As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas respeitados os quóruns estabelecidos neste Regulamento.

13.15. O Administrador e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no item 13.10 acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, à Administradora e ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira da Classe na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

14. COMUNICAÇÕES AOS COTISTAS

14.1. A divulgação de informações sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas.

14.2. As informações exigidas pela Resolução CVM nº 175/22 deverão ser passíveis de acesso por meio eletrônico pelos Cotistas. As obrigações de “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” na Resolução CVM nº 175/22 serão consideradas cumpridas na data em que as informações se tornarem acessíveis aos Cotistas.

14.3. Nas hipóteses em que a Resolução CVM nº 175/22 exigir “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” dos Cotistas, as manifestações dos Cotistas serão armazenadas pela Administradora.

14.4. Não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.

14.5. Caso qualquer Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico à Administradora, a Administradora ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM nº 175/22 ou no Regulamento, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

SUPLEMENTO A – TAXA DE DESENVOLVIMENTO

Empreendimento: [denominação]

Consultor Imobiliário: **Planta Consultoria Imobiliária S.A.**

Data base: [inserir data]

Orçamento Estimado (CAPEX): R\$[=],00

-Construção: R\$[=],00

-FF&E: R\$[=],00

- Aquisição: R\$[=],00

Taxa de Desenvolvimento: 6,5% do CAPEX total no valor de R\$[=],00 ([=] de reais), acrescidos de 1,5% sobre o valor da venda do empreendimento.

Forma de Pagamento:

Os pagamentos serão iniciados a partir da assinatura da escritura de aquisição do imóvel a ser objeto de obra de requalificação com mudança de uso, após superadas todas as diligências físicas, jurídicas e financeiras do ativo. O primeiro pagamento será equivalente a 20% sobre 6,5% do custo total do empreendimento pago até 3 (três) dias úteis após a assinatura da escritura;

O valor de R\$[=],00 ([=] de reais) - 80% de 6,5% do custo total- serão pagos mensalmente ao longo do ciclo de desenvolvimento, desde a escritura até o habite-se, em [=] parcelas mensais no valor de R\$[=],00, por período vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente a prestação do serviço, e são sujeitos e condicionados à execução do Cronograma de Desenvolvimento, conforme apresentado abaixo;

O valor equivalente a 1,5% do valor de venda do empreendimento será devido após a venda efetiva do empreendimento e pagos até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos. Esse valor será condicionado ao efetivo cumprimento pelo Consultor Imobiliário do Orçamento Estimado para desenvolvimento do empreendimento, considerando as parcelas de Construção e FF&E reajustadas pelo IPCA desde a data base até as entregas da obra e dos serviços de FF&E, com exceção dos aumentos orçamentários acordados em Comitê e formalizados em ATA conforme o Regulamento do FII.

Cronograma de Desenvolvimento:

- (a) Início de Obra: [data]
- (b) Aprovação do Projeto junto a Prefeitura: [data]
- (c) Emissão do Habite-se e da CND do ISS municipal do empreendimento: [data]

(d) Cronograma de Obras [inserir cronograma]

Para fins deste Anexo, será caracterizada como hipótese de atraso de desenvolvimento, a indicação pelo Relatório de Acompanhamento (“Hipótese de Atraso”):

(a) atraso entre a efetiva evolução físico-financeira das obras do Empreendimento e o Cronograma de Obras, igual ou superior a 10% (dez por cento), por 2 (dois) meses consecutivos; ou

(b) de atraso entre a efetiva evolução físico-financeira das obras do Empreendimento e o Cronograma de Obras, agregado, a qualquer momento, igual ou superior a 20% (vinte por cento);

(c) de atraso acima de 90 (noventa) dias do evento 2 e 30 (dias) dos eventos 1 e 3 contemplados no Cronograma de Desenvolvimento.

Ocorrendo qualquer das Hipóteses de Atraso de Obra, o Fundo poderá, a seu exclusivo critério, reter o pagamento das parcelas mensais referentes a Taxa de Desenvolvimento, até que as respectivas Hipóteses de Atraso tenham sido sanadas.

Taxas de Desenvolvimento p/ Empreendimento

1. Edifício Margarida:

“(ii) O valor residual de R\$ 3.682.867,00 será pago mensalmente ao longo do ciclo de desenvolvimento, desde a escritura até o habite-se, em 4 parcelas mensais no valor de R\$ 252.461,00, 5 parcelas de R\$ 157.606,00, 9 parcelas de R\$ 164.805,00 e 6 parcelas de R\$ 66.958,00, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente a prestação do serviço, e são sujeitos e condicionados à execução do Cronograma de Desenvolvimento, conforme apresentado abaixo;”

2. Edifício Renata Sampaio Ferreira

ANEXO III TERMOS E CONDIÇÕES REFERENTES A TAXA DE DESENVOLVIMENTO DO PLANTA DESENVOLVIMENTO URBANO & RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Empreendimento: Edifício Renata Sampaio Ferreira (R. Araújo, 216 – Vila Buarque, São Paulo - SP, 01220-020)

Consultor Imobiliário: Planta Consultoria Imobiliária S.A.

Orçamento aprovado:

CLASSIFICAÇÃO	R\$	Dt. Base
Retrofit	17.754.240	ago-22
FF&E	4.505.049	ago-22
Aquisição	20.455.215	ago-22
Adicional Retrofit	2.500.000	jan-23
Adicional FF&E (Short Stay Tabas)	1.152.193	jan-23
Orçamento Total	46.366.697	

Forma de Pagamento das etapas a serem superadas:

ETAPA	R\$	Data estimada
Obra: executada 30 %	493.648	mar-23
Obra: executada 60%	493.648	mai-23
Obra: executada 100%	493.648	jul-23
Aprovação projeto	164.549	abr-23
Habite-se	164.549	jul -23
Início contrato de locação (Adicional Retrofit + FF&E - jan/23)	292.175	jul -23
Taxa Desenvolvimento - Total	2.102.217	

A parcela de correção por IPCA deverá ser realizada com o pagamento da última etapa da taxa de desenvolvimento, tomando como base a data de assinatura do contrato, que ocorreu em 23 de junho 2021 (exceto parcela “Adicional Retrofit + FF&E” que será corrigida com base em janeiro/23).

Cronograma de Desenvolvimento

1. Início de Obra: julho de 2022
2. Aprovação do Projeto junto a Prefeitura: Abril de 2023
3. Emissão do Habite-se e da CND do ISS municipal do empreendimento: Julho de 2023

3. Edifício Condessa Bianca Troise Matarazzo

ANEXO VI

TERMOS E CONDIÇÕES REFERENTES A TAXA DE DESENVOLVIMENTO DO PLANTA DESENVOLVIMENTO URBANO & RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Empreendimento: Prédio Condessa Bianca Troise Matarazzo (Joaquim Eugênio de Lima, 79 - Bela Vista, São Paulo - SP, 01403-001)

Consultor Imobiliário: Planta Consultoria Imobiliária S.A.

Orçamento

CLASSIFICAÇÃO	R\$	Dt. Base
Construção	21.868.658	ago/22
FF&E	7.616.552	ago/22
Aquisição	35.000.000	ago/22
Orçamento Total	64.485.210	

Taxa de Desenvolvimento: 6,5% do CAPEX total no valor de R\$ 4.424.051 (Quatro milhões quatrocentos e vinte e quatro mil e cinquenta e um reais), acrescidos de 1,5% sobre o valor da venda do empreendimento.

Forma de Pagamento:

- (i) Os pagamentos serão iniciados a partir da assinatura da escritura de aquisição do imóvel a ser retrofitado, após superadas todas as diligências físicas, jurídicas e financeiras do ativo. O primeiro pagamento será equivalente a R\$ 874.085 pago até 3 (três) dias úteis após a assinatura da escritura;
- (ii) O valor residual de R\$ 3.549.966 será pago mensalmente ao longo do ciclo de desenvolvimento, desde a escritura até o habite-se, em 6 parcelas mensais no valor de R\$ 218.521,00 e 12 parcelas de R\$ 186.570,00, por período vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente a prestação do serviço, e são sujeitos e condicionados à execução do Cronograma de Desenvolvimento, conforme apresentado abaixo;
- (iii) O valor equivalente a 1,5% do valor de venda do empreendimento será devido após a venda efetiva do empreendimento e pagos até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos. Esse valor será condicionado ao efetivo cumprimento pelo Consultor Imobiliário do Orçamento Estimado para desenvolvimento do empreendimento, considerando as parcelas de Construção e FF&E reajustadas pelo IPCA desde a data base até as entregas da obra e dos serviços de FF&E, com exceção dos aumentos orçamentários acordados em Comitê e formalizados em ATA conforme o Regulamento do FII.

Cronograma de Desenvolvimento

1. Início de Obra: Maio de 2023
2. Aprovação do Projeto junto a Prefeitura: Setembro de 2023
3. Emissão do Habite-se e da CND do ISS municipal do empreendimento: Abril de 2024

4. Edifício União Continental

ANEXO II.B

**TERMOS E CONDIÇÕES REFERENTES A TAXA DE DESENVOLVIMENTO DO PLANTA
DESENVOLVIMENTO URBANO & RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –
FII – Imóvel União Continental**

Empreendimento: Edifício União Continental (R. Rego Freitas, 260 – Vila Buarque, São Paulo - SP, 01220-010)

Consultor Imobiliário: Planta Consultoria Imobiliária S.A.

Data base: 12 de setembro de 2022

Forma de Pagamento de taxa de desenvolvimento faltante:

ETAPA	R\$
Obra: executada 100%	175.858
Habite-se	58.619
Aditivo: FF&E e Fit out	145.362
Faturamento Divergente	(5.156)
Total	422.571

A parcela de correção por IPCA deverá ser realizada com o pagamento da última etapa da taxa de desenvolvimento, tomando como base a data de assinatura do contrato, que ocorreu em 23 de junho 2021.

Cronograma de Desenvolvimento

1. Emissão do Habite-se e da CND do ISS municipal do empreendimento: novembro de 2022.



ANEXO II.D

**TERMOS E CONDIÇÕES REFERENTES A TAXA DE DESENVOLVIMENTO DO PLANTA
DESENVOLVIMENTO URBANO & RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO –**

FII – Imóvel Plibama

Empreendimento: Edifício Plibama (R. Bento Freitas, 362 – Vila Buarque, São Paulo - SP, 01220-000)

Consultor Imobiliário: Planta Consultoria Imobiliária S.A.

Data base: 12 de setembro de 2022

Forma de Pagamento das etapas a serem superadas:

ETAPA	R\$	Data estimada
Obra: executada 30 %	172.094	out-22
Obra: executada 60%	172.094	dez-22
Obra: executada 100%	172.094	mar-23
Aprovação projeto	57.365	nov-22
Habite-se	57.365	mar-23
Total	631.012	

A parcela de correção por IPCA deverá ser realizada com o pagamento da última etapa da taxa de desenvolvimento, tomando como base a data de assinatura da escritura, que ocorreu em 09 de março 2022.

Cronograma de Desenvolvimento

1. Início de Obra: julho de 2022
2. Aprovação do Projeto junto a Prefeitura: novembro de 2022
3. Emissão do Habite-se e da CND do ISS municipal do empreendimento: março de 2023

ANEXO II.A

TERMOS E CONDIÇÕES REFERENTES A TAXA DE DESENVOLVIMENTO DO PLANTA DESENVOLVIMENTO URBANO & RETROFIT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – Imóvel Magdalena Laura

Empreendimento: Edifício Magdalena Laura (R. Rego Freitas, 454 – Vila Buarque, São Paulo - SP, 01220-010)

Consultor Imobiliário: Planta Consultoria Imobiliária S.A.

Data base: 12 de setembro de 2022

Forma de Pagamento das etapas a serem superadas:

ETAPA	R\$	Data estimada
Correção monetária (parcelas pagas não corrigidas)	89.550	set-22
Total	89.550	