REGULAMENTO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JHSF CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO

19.03.2025

ÍNDICE

CAPÍTULO I - DEFINIÇÕES 3
CAPÍTULO II - FUNDO, PÚBLICO ALVO, PRAZO DE DURAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO ANBIMA .. 9
CAPÍTULO III - OBJETO DO FUNDO 10
CAPÍTULO IV - POLÍTICA DE INVESTIMENTOS 13
CAPÍTULO V – ADMINISTRADOR, GESTOR E PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO 19
CAPÍTULO VI - OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR 25
CAPÍTULO VII - REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO.....29
CAPÍTULO VIII - ENCARGOS DO FUNDO.....30
CAPÍTULO IX - COTAS E SUA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, NEGOCIAÇÃO, AMORTIZAÇÃO 33
CAPÍTULO X – DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS 37
CAPÍTULO XI – LIQUIDAÇÃO DO FUNDO 38
CAPÍTULO XII - ASSEMBLEIA GERAL 41
CAPÍTULO XIII - DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS.....46
CAPÍTULO XIV - PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES 47
CAPÍTULO XV - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES.....47
CAPÍTULO XVI - RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NO FUNDO.....49
CAPÍTULO XVII - DISPOSIÇÕES GERAIS.....60
ANEXO I - SUPLEMENTO 61

CAPÍTULO I – DEFINIÇÕES

Os termos e expressões em letra maiúscula empregados neste Regulamento, no singular ou plural, a menos que expressamente previsto de forma diversa, terão os significados a eles atribuídos a seguir:

(i) **Administradora**: significa o **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração e gestão de carteira de títulos e valores mobiliários nos termos do Ato Declaratório CVM nº 3585, de 02 de outubro de 1995, ou a sua sucessora a qualquer título, responsável pela administração e controladoria do Fundo, bem como escrituração das Cotas.

(ii) **Assembleia Geral**: significa o órgão máximo de deliberação do Fundo formado por todos os Cotistas inscritos no livro de Registro de Cotistas ou na conta depósito, conforme o caso, e desde que tais Cotistas se encontrem adimplentes com sua obrigação de integralizar as Cotas por eles subscritas.

(iii) **Ativos**: significam os Ativos Imobiliários e Ativos de Investimento que compõe a Carteira do Fundo quando mencionados em conjunto;

(iv) **Ativos Imobiliários**: significam os imóveis que componham o Catarina Aeroporto Executivo, bem como ativos que possam vir a compor a Carteira do Fundo pela excussão de garantias outorgadas em favor do Fundo.

(v) **Ativos de Investimento:** significam (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, ou (ii) cotas de fundos de investimento que apliquem, majoritariamente, em títulos de renda fixa públicos ou privados.

(vi) **Auditor Independente**: significa qualquer empresa que seja encarregada de auditar as demonstrações financeiras do Fundo, devidamente credenciada perante a CVM.

(vii) **B3**: significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, sociedade por ações de capital aberto com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.

(viii) **Boletim de Subscrição**: significa o instrumento pelo qual os Cotistas assumem a obrigação de integralizar determinado número de Cotas do Fundo.

(ix) **Capital Comprometido**: o resultado da soma do valor de todas as Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo.

(x) **Carteira**: a carteira do Fundo, composta pelos Ativos e gerida pelo Gestor

(xi) **Catarina Aeroporto Executivo**: é o aeroporto privado de aviação executiva internacional construído no Imóvel Aeroporto.

(xii) **Chamada de Capital**: significa as datas fixadas no Boletim de Subscrição para integralização parcial ou total das Cotas que tenham sido subscritas por cada um dos Cotistas nos termos dos Compromissos de Investimento celebrados com o Fundo ou as notificações a serem enviadas pela Administradora aos Cotistas, por meio de correspondência eletrônica, com solicitação de aporte de recursos no Fundo.

(xiii) **CNPJ/MF**: significa o Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda.

(xiv) **Compromisso de Investimento**: significa o "Instrumento Particular de Compromisso de Investimento", que será assinado por cada investidor na data de subscrição de suas Cotas e/ou Novas Cotas, o qual regulará os termos e condições para integralização das Cotas pelo Cotista.

(xv) **Condomínio Civil do Catarina Aeroporto Executivo**: significa o condomínio voluntário em caráter *pro indiviso*, sobre o Imóvel Aeroporto, suas benfeitorias e acessões, regido pelo Código Civil (arts. 1.314 a 1.322) e por Convenção de Condomínio a ser instituída pelos coproprietários do Imóvel Aeroporto.

(xvi) **Conflito de Interesses**: Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas. As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do fundo tendo como contraparte o administrador, o Gestor ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo fundo, de imóvel de propriedade de devedores do administrador ou do Gestor, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo fundo, de pessoas ligadas ao administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no art. 31, exceto o de primeira distribuição de cotas

do fundo; e (v) a aquisição, pelo fundo, de valores mobiliários de emissão do administrador, Gestor, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 46 da ICVM 472. Não configura situação de conflito (i) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao administrador ou ao Gestor;

(xvii) **Conglomerado JHSF**: significa qualquer uma das sociedades, presentes e/ou futuras, direta e/ou indiretamente controladas pela e/ou coligadas à JHSF, incluindo ela própria;

(xviii) **Contrato de Gestão**: o contrato de gestão celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Gestor, o qual estabelece os termos e condições sob os quais o Gestor prestará os serviços de gestão da Carteira do Fundo;

(xix) **Contrato de Distribuição**: o contrato de distribuição pública de Cotas da primeira emissão do Fundo a ser celebrado entre o Fundo e o Distribuidor até a data de início da distribuição pública das Cotas da primeira emissão do Fundo;

(xx) **Contrato(s) de Locação**: são os contratos a serem firmados entre JHSF AEROPORTO e os locatários de seus Ativos Imobiliários.

(xxi) **Cotas**: significam as Cotas Classe A e as Cotas Classe B quando referidas em conjunto;

(xxii) **Cotas Classe A**: significam as cotas da classe A emitidas pelo Fundo e representativas do seu patrimônio, escriturais e nominativas;

(xxiii) **Cotas Classe B**: significam as cotas da classe B emitidas pelo Fundo e representativas do seu patrimônio, escriturais e nominativas, com características e direitos equivalentes às Cotas Classe A, e que darão direito ao seu titular de resgatar integralmente suas cotas em fração ideal do Imóvel Aeroporto, conforme definida neste Regulamento.

(xxiv) **Cotistas**: significam os titulares de Cotas.

(xxv) **Cotista Inadimplente**: tem o significado que lhe é atribuído neste Regulamento.

(xxvi) **CVM**: significa a Comissão de Valores Mobiliários.

(xxvii) **Data de Registro**: significa data de concessão do registro automático de funcionamento do Fundo pela CVM, nos termos da regulamentação em vigor.

(xxviii) **Dia Útil**: significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional ou, ainda, dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro em âmbito nacional ou na cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

(xxix) **Distribuidor**: significa a instituição intermediária que venha a ser contratada para distribuição das Cotas.

(xxx) **Fitch**: significa a FITCH RATINGS BRASIL LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.813.375/0001-33.

(xxxi) **Fundo**: significa o Fundo de Investimento Imobiliário JHSF Catarina Aeroporto Executivo.

(xxxii) **Garantia de Remuneração**: significa a garantia de Remuneração Mínima outorgada pela JHSF AEROPORTO ao Fundo até que remuneração variável do Catarina Aeroporto Executivo a ser distribuída ao Fundo, nos termos da cláusula 3.3 do Regulamento alcance, em dois trimestres, valor igual ou superior ao Valor Mínimo para Exclusão da Garantia de Remuneração, sendo que na ocorrência de dois trimestres distribuídos o Valor Mínimo para Exclusão da Garantia de Remuneração extinguir-se-á a Garantia de Remuneração, nos termos do Termo de Compromisso.

(xxxiii) **Gestor:** significa a JHSF Capital Ltda., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.311.643/0001-03 com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhaes de Castro, 4800, Torre 3, 27º andar - parte, Cidade Jardim, CEP 05676-120.

(xxxiv) **ICVM 555**: significa a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.

(xxxv) **ICVM 472**: significa a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e que foi substituída pela Resolução CVM 175.

(xxxvi) **ICVM 476:** significa a Instrução CVM n° 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor à época da Primeira Emissão.

(xxxvii) **Imóvel Aeroporto**: São os terrenos localizados no município de São Roque e o terreno localizado no município de Itu Estado de São Paulo, com área total aproximada de 5.022.370,09 m² (cinco milhões, vinte e dois mil, trezentos e setenta vírgula zero dois metros quadrados), objeto de parte das matrículas n.º 39.167, 39.168, 39.169, 1596 e 39528, do Cartório de Registro de Imóveis de São Roque e da matricula 836 do Cartório de

Registro de Imóveis de Itu, atualmente de propriedade do Conglomerado JHSF, no qual será implantado o Catarina Aeroporto Executivo.

(xxxviii) **Investidores Qualificados**: investidores assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

(xxxix) **JHSF**: É a JHSF Participações S.A., inscrita no CNPJ/MF sob nº. 08.294.224/0001-65, com sede na capital do Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº. 4.800, 27º andar (parte) CEP: 05502-001, inscrita CNPJ sob o nº. 07.878.951/0001-07.

(xl) **JHSF AEROPORTO**: É a JHSF Administradora do Catarina Aeroporto Executivo S.A., sociedade por ações inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.781.776/0001-99, com sede na Rodovia Castelo Branco, km 59 + 701,11 (sentido Capital), Fazenda Dona Catarina, na Cidade de São Roque/SP.

(xli) **Laudo de Avaliação**: é o laudo de avaliação que deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com as normas aplicáveis, previamente à aquisição de imóveis pelo Fundo.

(xlii) **Moody's**: a MOODY´S LOCAL BR AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.101.919/0001-05.

(xliii) **Novas Cotas**: significam as Cotas do Fundo emitidas após a subscrição da primeira emissão de Cotas realizada pelo Fundo.

(xliv) **Oferta**: toda e qualquer distribuição pública de Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada.

(xlv) **Partes Relacionadas**: significam as pessoas que atenderem a um dos seguintes requisitos: (i) qualquer pessoa física ou jurídica em que a Administradora ou o Gestor detenha participação que represente 10% (dez por cento) ou mais, direta ou indiretamente, do capital social; (ii) qualquer pessoa física ou jurídica que detenha participação que represente 10% (dez por cento) ou mais, direta ou indiretamente, do capital social da Administradora ou do Gestor; (iii) qualquer pessoa jurídica em que as pessoas mencionadas no inciso (ii) acima detenham participação societária equivalente ou superior a 10% (dez por cento), direta ou indiretamente; e (iv) quaisquer pessoas jurídicas de cujo capital as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (iii) acima participem com participação equivalente ou superior a 10% (dez por cento), direta ou indiretamente.

(xlvi) **Pessoas Ligadas**: (i)– a sociedade controladora ou sob controle do administrador, do Gestor 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 Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do gestor, 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.

(xlvii) **Preço de Integralização**: corresponde ao preço de emissão de cada Cota, acrescido de eventual correção monetária, conforme definido no respectivo Suplemento e/ou Boletim de Subscrição.

(xlviii) **Primeira Emissão**: é a primeira emissão de Cotas do Fundo, que foi distribuída nos termos da ICVM 476, vigente à época.

(xlix) **Patrimônio Líquido**: significa a soma algébrica em Reais do disponível com o valor da carteira do Fundo, acrescida dos valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.

(l) **Regulamento**: significa o presente instrumento, elaborado, registrado e aprovado, em conformidade com as normas em vigor, em especial as editadas pela CVM, que regulamenta o funcionamento do Fundo e demais matérias nele contempladas.

(li) **Remuneração do Gestor**: corresponde à remuneração devida ao Gestor em contraprestação ao serviço de gestão da Carteira, conforme estabelecida no Capítulo 7 deste Regulamento e no Contrato de Gestão.

(lii) **Remuneração Mínima**: significa o valor de R$15,83 (quinze reais e oitenta e três centavos) por cota, a serem pagos trimestralmente, tendo o primeiro trimestre do ano de 2025 como trimestre base, dentro dos prazos estabelecidos neste Regulamento para os pagamentos referentes a Rentabilidade do Catarina Aeroporto Executivo.

(liii) **Rentabilidade do Catarina Aeroporto Executivo**: significa a rentabilidade do Catarina Aeroporto Executivo a ser distribuída ao Fundo, calculada nos termos da cláusula 3.2 do Regulamento.

(liv) **Reserva de Contingências**: Conforme definido no item 8.4.

(lv) **Resolução CVM 160**: significa a Resolução da CVM 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.

(lvi) **Resolução CVM 175**: significa a Resolução da CVM, nº 175, de 23 de dezembro de 2022, que substitui a ICVM 472 e a ICVM 555.

(lvii) **Standard & Poor's**: significa a STANDARD AND POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.295.585/0001-40.

(lviii) **Taxa de Administração**: corresponde à taxa devida pela administração do Fundo e demais serviços prestados pela Administradora ao Fundo na forma deste Regulamento.

(lix) **Termo de Adesão**: significa o "*Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco*", a ser assinado por cada Cotista no ato da primeira subscrição de Cotas.

(lx) **Termo de Compromisso**: significa o "*Termo de Compromisso e Outras Avenças*" celebrado entre o Fundo e a JHSF AEROPORTO dispondo acerca da Garantia de Remuneração.

(lxi) **Valor Mínimo para Exclusão da Garantia de Remuneração**: significa valor igual ou superior a Remuneração Mínima em dois trimestres, sendo que na ocorrência de dois trimestres distribuídos o Valor Mínimo para Exclusão da Garantia de Remuneração extinguir-se-á a Garantia de Remuneração.

CAPÍTULO II - FUNDO, PÚBLICO ALVO, PRAZO DE DURAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO ANBIMA

2.1. **Fundo.** O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JHSF CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO** (doravante simplesmente denominado "Fundo") é constituído sob a forma de condomínio fechado, sendo regido pelo presente Regulamento, pela Lei Federal nº. 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução Normativa da CVM nº. 472, de 31 de outubro de 2008, que foi substituída pela Resolução CVM 175, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

2.2. **Público Alvo.** A primeira emissão do Fundo, realizada nos termos da ICVM 476, foi destinada a receber, com exclusividade, recursos de, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados no âmbito da Oferta. Cada investidor deveria subscrever Cotas no valor mínimo de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ou outro definido no Suplemento, observado que não existiu valor mínimo de manutenção de investimentos no Fundo após: (i) a integralização de todo o valor subscrito pelos Cotistas; e (ii) decurso do prazo de 90 (noventa) dias previsto no art. 13 da ICVM 476.

2.2.1. Considerando que a oferta pública de valores mobiliários da primeira emissão do Fundo foi destinada exclusivamente a Investidores Qualificados e que foi distribuída com esforços restritos, o Fundo foi dispensado: (i) da elaboração de Prospecto; (ii) da publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição; (iii) elaboração de laudo de avaliação para integralização de Cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral quanto ao valor atribuído ao bem ou direito.

2.2.2. A Administradora e o Distribuidor poderão adquirir Cotas do Fundo.

2.3. **Prazo.** O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

2.4. **Garantia.** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

2.5. **Classificação Anbima**: Nos termos das Regras e Procedimentos do Código de Administração e Gestão de Recursos da ANBIMA, Anexo Complementar VI – Regras E Procedimentos Para Fundos De Investimento Imobiliário, o Fundo classifica-se como "Fundo para Desenvolvimento para Renda, Gestão Ativa, Outros".

CAPÍTULO III – OBJETO DO FUNDO

3.1. **Objeto.** É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderantemente por meio de investimento no Catarina Aeroporto Executivo, conforme Convenção de Condomínio firmada pelo Fundo ("Ativos Imobiliários").

3.2. Nos termos da Convenção de Condomínio, após o início da operação comercial do Catarina Aeroporto Executivo e enquanto existir o Condomínio Civil do Catarina Aeroporto Executivo, a rentabilidade oriunda do Catarina Aeroporto Executivo será calculada de acordo com a seguinte fórmula, desde que o correspondente fator "R" seja maior que zero, conforme memória de cálculo a ser validada pelo Auditor Independente:

R = (EBITDA AJUSTADO + DI - CM) x P1 + (EBITDA AJUSTADO + DI - CM) X P2, onde:

$$\text{EBITDA AJUSTADO} = \text{EBITDA} \pm \text{PPI} \pm \text{EP} \pm \text{RNA}$$

EBITDA AJUSTADO = Lucro antes dos juros, antes dos impostos sobre a renda, incluindo contribuição sobre o lucro líquido, antes da depreciação e antes da amortização, excluídos os efeitos do programa de parcelamento incentivado, bem como de lucros e despesas não recorrentes, calculado, anualmente, com base nos números apresentados nas demonstrações contábeis de propósito geral da JHSF AEROPORTO, devidamente auditadas;

PPI = resultados de Propriedades Para Investimento (valor justo);

EP = resultados de Equivalência Patrimonial;

RNA = "Resultados Não Aeroporto", e incluem quaisquer valores que afetam o EBITDA do exercício, mas que não se refiram ao resultado do negócio Aeroporto Catarina. Incluem resultados do GATGRU e CFLY, e quaisquer outros valores que possam aumentar ou diminuir o EBITDA futuro, mas que não se refiram a operação do Aeroporto Catarina.

R = Remuneração do Condômino;

DI = Despesas incorridas pela JHSF AEROPORTO, consideradas no cálculo do EBITDA relacionadas à área dos imóveis da JHSF AEROPORTO que não estiverem sendo utilizadas pelo Aeroporto, com área de 2.436.689,97m², objeto de parte das matriculas nº 39.168 com inscrição municipal nº 50102283 na qual a JHSF AEROPORTO não utiliza 27,70% da área nº 39167 e nº 39.169 ambas com inscrição municipal nº 50102282, nas quais a JHSF AEROPORTO não utiliza 10,95% da área e partes da matricula nº 39.171 com as inscrições municipais nº 50120239 e nº 50120240 nas quais a JHSF AEROPORTO não utiliza a área, do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de São Roque, conforme croqui anexo à Convenção de Condomínio Civil;

CM = Gastos incorridos com a manutenção do aeroporto que tiverem sido incorporados ao ativo fixo da JHSF AEROPORTO e não tiverem composto os custos e despesas redutores do EBITDA do exercício ("CAPEX de Manutenção");

P1 = Fração ideal em percentual do Fundo no Empreendimento; e

P2 = Fração ideal em percentual da JHSF INCORPORAÇÕES no Empreendimento.

3.2.1. Com relação às áreas em processo de aquisição pela JHSF AEROPORTO e uma área permutada que, uma vez adquiridas e registradas em nome da JHSF AEROPORTO, não integram a definição DI para os efeitos deste item, quais sejam (a) a área de 160.000 (cento e sessenta mil) m² a ser destacada da matrícula nº 39.528 do Oficio do

Registro de Imóveis da Comarca de São Roque; (b) a área de 36.000 (trinta e seis mil) m² a ser destacada da matrícula nº 1.596 do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de São Roque; e (c) a área permutada de 50.000 (cinquenta mil) m² a ser destacada da matrícula nº 836 do Oficio do Registro de Imóveis da Comarca de Itu, observado que as três áreas utilizadas pela JHSF AEROPORTO passarão a integrar a definição de DI após a transferência da titularidade em benefício da JHSF AEROPORTO, caso não sejam utilizados pela JHSF AEROPORTO

3.3. A Rentabilidade do Catarina Aeroporto Executivo será anual, devendo ser objeto de antecipações pagas trimestralmente pela JHSF AEROPORTO, com base no EBITDA Ajustado apurado a partir dos balancetes trimestrais nas datas-bases de 31.03, 30.06 e 30.09 de cada ano, a partir de 01 de janeiro de 2025, incluindo os ajustes de DI e CM. Os pagamentos de tais antecipações serão feitos até o penúltimo dia útil do segundo mês subsequente ao trimestre vencido, quitando-se essas antecipações mediante depósito na conta indicada pelo Fundo. Observado que não haverá cálculo de rentabilidade anual em 2024.

3.3.1. Anualmente, até o dia 31 de março do exercício subsequente ao vencido será apurada a eventual diferença entre os valores efetivamente pagos antecipadamente nos termos do item 3.3 acima, devidamente corrigidos pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA/IBGE desde a data do efetivo pagamento pela JHSF AEROPORTO ao Fundo até a data da apuração da diferença, e aquele correspondente ao efetivo EBITDA do exercício anual vencido. Se as antecipações, corrigidas, forem inferiores ao valor da remuneração anual devida, a JHSF AEROPORTO deverá, no prazo de 20 (vinte) dias contados da apuração da diferença, pagar ao Fundo a correspondente diferença. Se as antecipações, corrigidas, superarem o valor da remuneração anual devida, a JHSF AEROPORTO poderá exigir, no mesmo prazo, a restituição do que houver pago em excesso, ficando a JHSF AEROPORTO, alternativamente, a seu critério, desde já autorizada a compensar os valores excedentes por ocasião do pagamento das antecipações subsequentes, devidas conforme o item 3.3 acima, devendo tal excedente ser corrigido pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA/IBGE até a data da restituição ou compensação.

3.3.2. Fica entendido que o fato de a Rentabilidade do Catarina Aeroporto Executivo ter relação com o desempenho do Catarina Aeroporto Executivo não confere ao Fundo, em nenhuma hipótese, direito de pretender intervir na gestão do Catarina Aeroporto Executivo, do Condomínio Civil e do Condomínio Edilício, que será sempre exercida, individualmente, pela JHSF AEROPORTO, ou terceiro por ela livremente indicado.

3.3.3. Nos termos do Termo de Compromisso, a JHSF AEROPORTO comprometeu-se a garantir uma

Remuneração Mínima ("Garantia de Remuneração"). Tal Garantia de Remuneração será de responsabilidade da JHSF AEROPORTO até que remuneração variável do Catarina Aeroporto Executivo a ser distribuída ao Fundo alcance, em dois trimestres, valor igual ou superior a Garantia de Remuneração ("Valor Mínimo para Exclusão da Garantia de Remuneração"), sendo que na ocorrência de dois trimestres distribuídos o Valor Mínimo para Exclusão da Garantia de Remuneração extinguir-se-á a Garantia de Remuneração, nada mais podendo ser exigido dali em diante da JHSF AEROPORTO em relação à Garantia de Remuneração.

CAPÍTULO IV - POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

4.1. **Objetivos.** O Fundo deverá investir os recursos obtidos com as emissões das Cotas, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando a obtenção de receita, mediante a realização de operações com as características abaixo:

(a) exploração dos Ativos Imobiliários que integrem o patrimônio do Fundo, mediante locação, arrendamento, cessão de uso ou qualquer outra forma de exploração legalmente permitida;

(b) alienação dos Ativos Imobiliários e/ou cessão de direitos reais sobre tais ativos com realização de lucro;

(c) aumento do valor patrimonial das Cotas do Fundo, advindo da valorização dos Ativos Imobiliários e Ativos de Investimento que compõem o patrimônio do Fundo;

(d) recebimento de juros, lucros, dividendos ou qualquer outra forma de retorno financeiro sobre os Ativos de Investimento pertencentes ao Fundo ou da negociação de tais ativos no mercado; e

(e) aquisição de Ativos Imobiliários objeto de ônus ou gravames reais.

4.2. **Ativos Imobiliários.** Com relação ao investimento em Ativos Imobiliários, deverão ser observadas as seguintes regras:

(a) quando estiverem em fase de construção, caberá à Administradora e ao Gestor, independentemente da possibilidade da contratação de terceiros especializados, exercerem controle e fiscalização do cumprimento do cronograma físico financeiro da obra; e

(b) sua aquisição deverá ser precedida de Laudo de Avaliação elaborado conforme as

normas aplicáveis, que deverá discriminar eventuais ônus e garantias que recaiam sobre os imóveis

4.3. **Critérios para locação e/ou concessão do direito de uso de superfície de Ativos Imobiliários.** A locação ou a concessão do direito de uso da superfície, pelo Fundo, dos Ativos Imobiliários integrantes da sua carteira deverão possuir, no mínimo, as seguintes características, a serem observadas pelo Gestor:

(a) seguro patrimonial do imóvel locado, emitido por empresa de primeira linha, tendo como beneficiária exclusiva a Administradora do Fundo, na qualidade de proprietária fiduciária dos Ativos Imobiliários, salvo se objeto de endosso no âmbito de operações financeiras contratadas pelo Fundo e demais condôminos;

(b) análise do locatário ou cessionário dos direitos de uso da superfície para fins de verificação da sua capacidade econômica e idoneidade jurídica;

(c) cláusula contratual prevendo que o locatário ou cessionário dos direitos de uso da superfície deverá arcar com o pagamento de todas as despesas e encargos que recaiam sobre os Ativos Imobiliários, sejam eles de IPTU, despesas de condomínio, bem como demais despesas previstas no art. 23 da Lei 8.245/91, além de suas despesas específicas, a exemplo de energia elétrica, ar-condicionado, bem como as despesas com as obras para instalação de seu negócio.

4.4. **Ativos de Investimento**: As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, deverão ser aplicadas em Ativos de Investimento.

4.4.1. Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os seguintes eventos: a) pagamento de taxa de administração do Fundo; b) pagamento de encargos e despesas do Fundo, inclusive valor referente ao preço, às despesas, tributos e encargos decorrentes da aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção, administração e avaliação dos imóveis que componham seu patrimônio; c) investimento em novos Ativos; e d) distribuição trimestral de rendimentos aos investidores.

4.4.1.1. O Gestor 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 2025 ("Início dos Efeitos"), para que o Fundo goze de seus efeitos. Caso, por qualquer motivo, as condições para Isenção do Imposto Sobre a Renda não sejam observadas pelo Gestor, 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.

4.5. **Regra de Autonomia.** As matérias e operações cuja deliberação ou alteração dependam de anuência dos Cotistas, por meio de Assembleia Geral, estão enumeradas no item 12.1 deste Regulamento, ficando as demais a cargo exclusivo da Administradora e do Gestor, nos termos deste Regulamento, inclusive os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

(a) negociar, contratar, e praticar quaisquer atos relativos à gestão e manutenção dos Ativos Imobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo, quando assim recomendado pelo Gestor;

(b) adquirir, alienar ou renegociar os Ativos de Investimento, em nome do Fundo; e

(c) ceder e/ou transferir a terceiros os créditos correspondentes a locação, arrendamento e/ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio da securitização de créditos imobiliários.

4.6. **Alienação dos Ativos Imobiliários.** Caberá ao Gestor determinar a alienação de Ativos Imobiliários, hipótese na qual deverá solicitar a elaboração de Laudo Avaliação, na forma prevista neste Regulamento, devendo o referido laudo ser submetido à aprovação da Assembleia Geral. O produto da alienação dos Ativos poderá ser utilizado para a realização de novos investimentos a serem indicados pelo Gestor.

4.6.1. Nos termos da legislação aplicável o Fundo poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus Cotistas ou a terceiros interessados, observando-se as condições de mercado e o disposto neste Regulamento, desde que a referida alienação seja previamente submetida à aprovação da Assembleia Geral.

4.6.2. O disposto neste item 4.6 não aplicar-se-á no caso da ocorrência de processo de *drag along* ou *tag along* previsto na Convenção de Condomínio Civil, hipótese em que a alienação de Ativos Imobiliários objeto da Convenção de Condomínio Civil será conduzida nos termos ali previstos.

4.7. **Derivativos**. É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos.

4.8. **Limites de Concentração**. O Fundo deverá observar os limites de concentração por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento.

4.9. **Limitação à subscrição.** Exceto na hipótese prevista no item **Erro! Fonte de referência não encontrada.**, não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, respeitado apenas o volume mínimo de subscrição a ser estabelecido em cada emissão de Cotas do Fundo, sendo ainda que não haverá limitação a subscrição no mercado secundário.

4.9.1. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas normas aplicáveis e à Administradora serão aplicáveis as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas.

4.10. **Alteração da Política de Investimentos**. O objeto e a Política de Investimentos do Fundo somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral, observadas as regras e quóruns estabelecidos no presente Regulamento.

4.11. **Representante de Cotistas.** O Fundo poderá ter um ou mais representantes dos Cotistas, nomeados pela Assembleia Geral, para exercer as funções de fiscalização dos negócios ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observados os seguintes requisitos:

(a) ser Cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do Cotista;

(b) não exercer cargo ou função na Administradora ou no Gestor ou no controlador da Administradora ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(c) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

(d) Não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

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

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

4.11.1. A eleição dos representantes de 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 o fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

(b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

4.11.2. Serão eleitos no máximo 3 (três) cotistas para os cargos de representantes de cotistas, com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do fundo, permitida a reeleição.

4.11.3. A função de representante dos cotistas é indelegável.

4.11.4. A Assembleia que deliberar a nomeação do representante de Cotistas deverá fixar-lhe o mandato, podendo prever inclusive, hipótese de renovação automática do mandato até que ocorra nova nomeação.

4.11.5. Compete ao representante dos Cotistas:

(a) Fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

(b) Emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da ICVM 472 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

(c) Denunciar à Administradora e, se esta não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;

(d) Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

(e) Examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

(f) Elaborar relatório que contenha, no mínimo:

i) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

ii) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos representantes de cotistas;

iii) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

iv) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da ICVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral; e

(g) Exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

4.11.6 A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso (vi) do item 4.11.5 acima.

4.11.7 Os representantes de cotistas podem solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

4.11.8 Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à Administradora do fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI deste Artigo 36 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos dos Artigos 40 e 42 da ICVM 472.

4.11.9 Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

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

4.11.11 Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da Administradora nos termos do Artigo 33 da ICVM 472.

4.11.12 Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

4.11.13 Poderá a Administradora solicitar a participação do representante dos Cotistas em qualquer negociação do Fundo que venha a realizar relativa a imóveis ou a direitos reais sobre eles, de modo a prestar sua contribuição na negociação.

4.11.14 A indicação do representante dos Cotistas pela Assembleia Geral é uma faculdade e não uma obrigatoriedade

CAPÍTULO V – ADMINISTRADOR, GESTOR E PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

5.1. **Administradora.** O Fundo é administrado pela Administradora, também responsável pela custódia e controladoria dos Ativos integrantes do Fundo, bem como pela escrituração das Cotas do Fundo, conforme estabelecido neste Regulamento.

5.1.1. **Poderes.** A Administradora tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, inclusive para realizar, em conjunto com o Gestor e mediante sua prévia aprovação, todas as operações de natureza imobiliária, e praticar todos os atos relacionados ao objeto do Fundo previstos no item 3 acima, tais como adquirir, alienar, locar, arrendar, ceder, transmitir, receber e exercer todos os direitos inerentes aos bens e direitos que integrarão o patrimônio do Fundo, inclusive no que se refere a ações, recursos e exceções. A Administradora tem, ainda, amplos e gerais poderes para, isoladamente, abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos financeiros pertencentes ao Fundo, transigir, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, porém, sempre observadas as limitações impostas por este Regulamento, pelas decisões tomadas por Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições aplicáveis.

5.2. **Outros Prestadores de Serviço.** Em conformidade com o disposto na ICVM 472, a Administradora, em nome e a expensas do Fundo, poderá contratar:

(a) empresa especializada para realização das atividades de custódia e registro de Cotas

do Fundo, não obstante, enquanto não for realizada a contratação da referida empresa, a própria Administradora desempenhará referidas funções;

(b) o Distribuidor para promover a distribuição de Cotas do Fundo objeto da Primeira Emissão;

(c) o Auditor Independente para realização de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo e demais atividades previstas neste Regulamento e no Contrato de Auditoria;

(d) auditoria independente, podendo ser realizada pelo Auditor Independente, para realização de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo e demais atividades previstas neste Regulamento e no respectivo instrumento de contratação, incluindo a validação anual do EBITDA Ajustado de cada exercício, bem como a validação semestral dos investimentos realizados (CAPEX) conforme apresentados pela JHSF AEROPORTO. Observado que a referida validação será realizada da seguinte forma: (d.i) até o dia 30 de abril referente os investimentos realizados no período entre 01 de julho a 31 de dezembro; e (d.ii) até o dia 31 de outubro referente os investimentos realizados no período entre 01 de janeiro e 30 de junho; e

(e) empresas especializadas, selecionadas pelo Gestor, que poderão ser contratadas para o exercício das seguintes atividades: (i) administração predial, abrangendo as atividades de recepção, manutenção, limpeza, vigilância, manobrista, cobrança de condomínio e demais atividades afins; (ii) prospecção de locatários, englobando a atividade de corretagem, intermediação de negócios, elaboração de materiais de publicidade, verificação e organização de documentos, entre outras; (iii) administração dos Contratos de Locação, elaboração, análise e acompanhamento dos Contratos de Locação, relacionamento com locatários, com respectivo controle sobre pagamentos de impostos, taxas e despesas de condomínio, garantias e seguros relacionados aos Ativos Imobiliários; (iv) exploração dos estacionamentos, dos edifícios, centros comerciais, shopping centers, e quaisquer outros empreendimentos imobiliários integrem o patrimônio do Fundo; e (v) construção e desenvolvimento de Catarina Aeroporto Executivo.

5.2.1. Caso algum dos serviços indicados no item 5.2 acima sejam prestados diretamente pelo Gestor e/ou por sociedade de seu conglomerado econômico, tal contratação considerará os parâmetros praticados pelo próprio mercado, em condições semelhantes às quais a Administradora contrataria com terceiros.

5.2.2. A Administradora será responsável pela execução direta ou contratação de terceiros para prover ao Fundo os serviços de distribuição de Cotas e de tesouraria, tais como:

(i) Abertura e movimentação de contas bancárias, em nome do Fundo;

(ii) Recebimento de recursos quando da emissão ou integralização das cotas, e pagamento quando da amortização das cotas ou liquidação do Fundo;

(iii) Recebimento de dividendos e quaisquer outros rendimentos; e

(iv) Liquidação financeira de todas as operações do Fundo.

5.2.3. A Administradora responderá pelos prejuízos que causar aos Cotistas, relativos aos serviços descritos nos incisos do *caput* deste artigo, quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

5.2.4. **Obrigações do Gestor.** A Administradora contratou, em nome do fundo, o Gestor para prestação de serviços de gestão da Carteira do Fundo. O Gestor será, sem prejuízo da gestão da Carteira, responsável pela consultoria e assessoria técnica na análise das atividades relacionadas a Ativos Imobiliários, cabendo a ele, sem prejuízo de outras atribuições eventualmente conferidas nos termos do Contrato de Gestão e do presente Regulamento, as seguintes atribuições:

(i) identificar, selecionar, avaliar, transigir, acompanhar e recomendar à Administradora, a respectiva aquisição e/ou venda, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, Ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

(ii) adquirir e alienar Ativos Financeiros, de acordo com a Política de Investimento, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;

(iii) celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do

Fundo, diretamente ou por meio de procuração outorgada pela Administradora para esse fim, conforme o caso;

(iv) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos direta ou indiretamente integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos Ativos Financeiros, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento; e

(v) monitorar os investimentos realizados pelo Fundo, assim como o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo.

5.2.5. Para o exercício de suas atribuições, a Administradora contratará, a expensas do Fundo, nos termos do artigo 31 da ICVM nº. 472, empresas indicadas pelo Gestor para a prestação de serviços de cobrança e/ou administração das locações, arrendamentos, cessão de uso de superfície e dos espaços comerciais, e demais contratos pelos quais o Fundo explorará os imóveis que compõem os Ativos Imobiliários, visando, ainda, a observância do cumprimento das regras impostas aos ocupantes dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou a prestação dos serviços de segurança, limpeza, manutenção geral, manutenção de elevadores, paisagismo, conservação da área comum, recolhimento de tarifas e encargos, etc.. Os custos e responsabilidades relativos aos serviços de limpeza, manutenção geral, recolhimento de tarifas e encargos, bem como todos os outros serviços essenciais à manutenção dos imóveis que compõem os Ativos Imobiliários serão, sempre que a lei permitir, repassados aos locatários e/ou ocupantes dos imóveis.

5.2.6. O Fundo será gerido pela JHSF Capital Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Torre 3, 27º andar, Jardim Panorama, CEP 05676-120, inscrita no CNPJ sob o nº 07.311.643/0001-03 e credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório nº 9.575, de 23 de outubro de 2007.

5.2.7. **Taxa de Destituição Sem Justa Causa do Gestor**.

5.2.8. A Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar pela destituição do Gestor com ou sem Justa Causa (conforme abaixo definido). Nas hipóteses de destituição sem Justa Causa, caso esta

seja realizada até o final do ano de 2025, aplicar-se-á o seguinte: (i) a cobrança de multa não compensatória no valor equivalente ao valor da Remuneração do Gestor devida até o final do ano de 2025 ("Multa por Destituição Sem Justa Causa"); e (ii) o pagamento da Taxa de Performance ao Gestor, se houver, calculada de forma pro rata die, até a data da sua efetiva destituição.

5.2.9. A Multa por Destituição Sem Justa Causa será abatida da parcela da remuneração que venha a ser atribuída ao novo Gestor indicado em substituição ("Nova Taxa"), sendo certo que não haverá majoração da Taxa de Administração e/ou Remuneração do Gestor.

5.2.10. Considera-se "Justa Causa": (i) uma decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente reconhecendo fraude por parte do Gestor no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos deste Regulamento; (ii) qualquer decisão irrecorrível proveniente de autoridade competente contra o Gestor apontando a prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; (iii) decisão, seja (a) judicial irrecorrível, conforme aplicável, ou (b) administrativa final e irrecorrível, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM e confirmada no Conselho de Recursos do Sistema Financeiro Nacional (CRSFN), ou (c) decisão final arbitral contra o Gestor relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar, e/ou ter autorização para atuar, no mercado imobiliário e/ou nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo; (iv) o descredenciamento do Gestor para realizar suas atividades de administração de carteira, a perda do selo ANBIMA e/ou qualquer ato/decisão da CVM ou ANBIMA que impossibilite o Gestor de realizar as atividades a ele atribuídas neste Regulamento.

5.2.11. Não será devida nenhuma indenização ao Gestor caso a sua respectiva destituição ou substituição ocorra por Justa Causa e/ou caso a respectiva destituição ou substituição ocorra a partir do ano de 2026.

5.2.12. O Gestor poderá renunciar ao seu cargo mediante comunicação por escrito encaminhada com 30 (trinta) dias de antecedência à Administradora, que deverá informar a todos os Cotistas do Fundo sobre tal renúncia, não sendo devida, nesta hipótese, qualquer modalidade de indenização, compensatória ou não compensatória, ou qualquer outro valor, a qualquer título ou pretexto, exceto pela remuneração acordada neste Regulamento, devida de forma *pro rata temporis*.

5.3. **Renúncia, Descredenciamento ou Destituição da Administradora.** A Administradora deixará de administrar o Fundo, conforme o caso, nas seguintes hipóteses:

(i) Renúncia à administração, hipótese em que deverá enviar um aviso prévio de, no mínimo, 60 (sessenta) dias, endereçado a cada um dos Cotistas, e comunicar tal fato, imediatamente, à CVM;

(ii) Descredenciamento pela CVM; e

(iii) Destituição decidida pela Assembleia Geral.

5.3.1. Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento pela CVM da Administradora, a Administradora se obriga: (i) a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral para eleição de seu substituto, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias, e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis que compõem os Ativos Imobiliários, a ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos, salvo se em caso de descredenciamento, a CVM tenha nomeado administrador temporário até a eleição de nova administração.

5.3.2. Caso a Administradora não convoque a Assembleia Geral no prazo ora indicado, será facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral.

5.3.3. Caso a Assembleia Geral de que trata este artigo: (i) não nomeie instituição habilitada para substituir a Administradora; ou (ii) não obtenha quórum suficiente para deliberar sobre a substituição da Administradora ou sobre a liquidação antecipada do Fundo ou, ainda (iii) a instituição administradora nomeada pela Assembleia Geral não tome posse no prazo de 30 (trinta) dias, a Administradora procederá à liquidação automática do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas, dentro do prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data estabelecida para a realização da Assembleia Geral.

5.3.4. Nos demais casos de substituição da Administradora, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da ICVM 472.

CAPÍTULO VI – OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR

6.1. **Obrigações da Administradora**. Sem prejuízo de outras obrigações descritas neste Regulamento, incluem-se entre as obrigações da Administradora:

(i) Adquirir os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com as recomendações do Gestor e com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

(ii) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo que tais Ativos Imobiliários: a) não integram o ativo da Administradora; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; c) não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

(iii) Diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após a liquidação do Fundo ou o término de procedimento eventualmente relacionado a instauração de processo administrativo, o que ocorrer por último: (a) a documentação relativa às operações do Fundo; (b) os registros dos Cotistas e das operações de transferência de Cotas; (c) o livro de atas de Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo; (d) o livro de presença de Cotistas nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo; (e) os demonstrativos contábeis do Fundo; (f) o registro de todos os fatos contábeis referentes ao Fundo; (g) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, caso venha a ser o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Artigos 29 e 31 da ICVM 472;

(iv) Sem prejuízo da outorga de poderes ao Gestor, 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;

(v) Custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;

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

(vii) Pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, nos termos da legislação vigente, em razão de atrasos no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação;

(viii) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo XIII deste Regulamento;

(ix) Exercer ou diligenciar para que sejam exercidos pelo Gestor, nos termos descritos neste Regulamento, todas as suas atribuições na forma deste Regulamento e do Contrato de Gestão;

(x) Elaborar e divulgar as demonstrações contábeis e outros documentos/informações exigidos nos termos deste Regulamento e da regulamentação em vigor;

(xi) Cumprir as deliberações da Assembleia Geral;

(xii) Cumprir e fazer cumprir todas as disposições deste Regulamento, entregando a cada Cotista, gratuitamente, um exemplar deste Regulamento; e

(xiii) Submeter à aprovação da Assembleia Geral qualquer situação de Conflito de Interesses de que venha a ter conhecimento, inclusive relacionada à sua própria atuação ou atuação do Gestor;

(xiv) Contratar os prestadores de serviço do Fundo e manter atualizado junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

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

(xvi) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o desenvolvimento do Catarina Aeroporto Executivo;

(xvii) Administrar os recursos do Fundo de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou

gastos desnecessários ou acima do razoável;

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

(xix) Realizar, trimestralmente e em conjunto com o Auditor Independente, a apuração dos valores devidos ao Fundo a título de remuneração, nos termos da Convenção de Condomínio Voluntário celebrada pelo Fundo, a qual foi lavrada em 29 de outubro de 2019 e registrada no 12º Tabelião, no Livro 3808, páginas 127/171.

(xx) Disponibilizar e manter à disposição dos cotistas, em sua sede e/ou em seu endereço eletrônico http://www.planner.com.br as informações relativas ao Fundo de interesse dos Cotistas.

6.2. **Vedações.** É vedado à Administradora e ao Gestor, no exercício específico de suas funções e utilizando recursos do Fundo:

(i) Receber depósito em sua conta corrente;

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

(iii) Contrair ou efetuar empréstimo;

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

(v) Aplicar no exterior recursos captados no País;

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

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

(viii) Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

(ix) Realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, ou entre o Fundo e o empreendedor que não declaradas neste Regulamento;

(x) Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

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

(xii) 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;

(xiii) 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 do Fundo; e

(xiv) Praticar qualquer ato de liberalidade.

6.2.1. A vedação prevista no item (x) não impede a aquisição, pela Administradora, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

6.2.2. É vedado, ainda, à Administradora: (i) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e (ii) valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

6.3. **Exercício do Direito de Voto**. O Administrador adota "Política de Exercício de Direito de Voto" em Assembleias, que disciplina os requisitos mínimos e os princípios que nortearão a sua atuação, bem como os procedimentos a serem por este adotados para o fiel cumprimento de tal política, resguardando dessa forma, os interesses dos Cotistas. A "Política de Exercício de Direito de Voto" adotada pela Administradora, foi registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais e está divulgada no website

da Administradora, no seguinte endereço: www.planner.com.br .

CAPÍTULO VII - REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

7.1. **Remuneração**. Pelos serviços prestados ao Fundo nos termos deste Regulamento e do Contrato de Gestão, a Administradora fará jus a uma Taxa de Administração e o Gestor fará jus à Remuneração do Gestor, conforme termos e condições descritos neste Capítulo.

7.1.1. **Taxa de Administração**. Caberá à Administradora a Taxa de Administração correspondente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor do Capital Comprometido do Fundo. Após o Período de Investimento, a Taxa de Administração corresponderá a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) incidente anualmente sobre o maior valor entre: (i) o Patrimônio Líquido do Fundo; e (ii) o valor de mercado atribuído à totalidade das cotas do Fundo pela sua negociação na BM&FBOVESPA, se houver. Em qualquer momento, será sempre assegurado que a Taxa de Administração jamais será inferior ao valor mínimo mensal de R$8.000,00 (oito mil reais), corrigido anualmente, a partir do primeiro pagamento, pela variação do IGP-M/FGV ou outro índice que venha a substituí-lo

7.1.2. **Remuneração do Gestor**. A Remuneração do Gestor corresponderá a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o maior valor entre: (i) o Patrimônio Líquido do Fundo; e (ii) o valor de mercado atribuído à totalidade das Cotas do Fundo pela sua negociação na B3, se houver.

7.2. A Taxa de Administração e a Remuneração do Gestor serão provisionadas e apuradas diariamente, e pagas mensalmente à Administradora e ao Gestor, respectivamente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados, a partir do mês em que ocorrer a concessão da autorização da CVM para o funcionamento do Fundo e levará em consideração um ano civil de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

7.3. As remunerações devidas respectivamente à Administradora e ao Gestor serão pagas diretamente pelo Fundo a cada um dos prestadores de serviços, observado que a Administradora poderá determinar que prestadores de serviços que eventualmente tenham sido subcontratados pela Administradora recebam parcelas da Taxa de Administração, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

7.4. **Remuneração de outros prestadores de serviço**. Outros prestadores de serviço poderão ser contratados pela Administradora, em consenso com o Gestor, sendo certo que a remuneração

destes terceiros contratados, quando não estiverem autorizadas pela ICVM 472 e expressamente previstas neste Regulamento para serem deduzidas diretamente do patrimônio do Fundo, serão deduzidas da Taxa de Administração.

7.5. **Taxa de Performance**. Será paga uma Taxa de Performance ao Gestor, sem prejuízo da Remuneração do Gestor, a ser calculada por ocasião do ajuste anual da distribuição dos rendimentos trimestrais das Cotas do Fundo, equivalente a 10% (dez por cento) do rendimento que exceder o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA/IBGE + 10% (dez por cento) no ano, em cada período de apuração anual, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Administração.

7.5.1. A Taxa de Performance será calculada e apropriada mensalmente e paga anualmente, em até 2 (dois) Dias Úteis após cada período de apuração, observado que (i) o primeiro período de apuração da Taxa de Performance terá início na data da primeira integralização de Cotas do Fundo, e (ii) sempre que houver amortização de Cotas, a Taxa de Performance será excepcionalmente apurada e provisionada no Patrimônio Líquido do Fundo e paga anualmente.

7.6. **Taxa de Ingresso**. Os subscritores poderão arcar com os custos decorrentes da estruturação e distribuição das Cotas objeto das novas emissões, sendo que a cobrança de tais custos será aprovada e definida na Assembleia Geral que deliberar sobre as novas emissões.

CAPÍTULO VIII - ENCARGOS DO FUNDO

8.1. **Encargos do Fundo.** Constituirão encargos do Fundo, as seguintes despesas:

(i) Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance;

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

(iii) Gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações e publicações aos Cotistas previstas neste Regulamento;

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

(v) Honorários e despesas do Auditor Independente;

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

(vii) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

(viii) Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II e III do art. 31 da ICVM 472;

(ix) Despesas inerentes à contratação de terceiros para prestar serviços legais, fiscais, contábeis e de consultoria especializada eventualmente contratada, relacionada às atividades do Fundo, incluindo mas não se limitando a (a) contratação de serviços de diligências nas transações de investimento; (b) pareceres técnicos; (c) reavaliação do patrimônio líquido do Fundo; (d) auditoria e/ou empresa especializada para auditar andamento, realizar medições e fazer o acompanhamento das obras relacionadas ao Catarina Aeroporto Executivo; e (e) à contratação das empresas para realização das atividades previstas no item 5.2.5.

(x) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do administrador no exercício de suas funções;

(xi) Gastos inerentes à constituição do Fundo;

(xii) Gastos inerentes à fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

(xiii) Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

(xiv) Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, o que inclui a atualização anual do Laudo de Avaliação, quando necessária;

(xv) Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo;

(xvi) Gastos diretos e indiretos para desenvolvimento do Catarina Aeroporto Executivo, os quais incluem, mas não se limitam a obras, manutenções, contratação de construtora, entre outros;

(xvii) Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso;

(xviii) Despesas com o registro de documentos em cartório; e

(xix) Honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 25 da ICVM 472.

8.1.1. Independentemente de ratificação pela Assembleia Geral de Cotistas, as despesas previstas no item 8.1 incorridas pela Administradora ou pelo Distribuidor anteriormente à constituição do Fundo ou ao seu registro na CVM, limitadas a 1% (um por cento) do Capital Comprometido, serão passíveis de reembolso pelo Fundo, desde que incorridas nos 6 (seis) meses anteriores à data da concessão do registro de funcionamento do Fundo na CVM.

8.2. Quaisquer despesas não expressamente previstas no Regulamento e na ICVM 472 como encargos do Fundo devem correr por conta da Administradora, assim como correrão por conta da Administradora os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, a seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e/ou de direitos sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, caso ela venha a renunciar a suas funções, seja descredenciada pela CVM, ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, salvo decisão contrária da Assembleia Geral.

8.3. Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, a Administradora 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.

8.4. **Reserva de Contingências.** Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, a Administradora poderá formar uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), segundo orientação do Gestor, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos recursos que serão distribuídos a título de rendimentos aos Cotistas, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

8.1.2. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22

da Lei de Locações (Lei Federal nº. 8.245/91), a saber: (a) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade dos imóveis; (b) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (c) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; (d) constituição de fundo de reserva dos condomínios.

8.1.3. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em ativos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa ou fundos de investimento que invistam nestes ativos, conforme indicação do Gestor, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

CAPÍTULO IX - COTAS E SUA EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, NEGOCIAÇÃO, AMORTIZAÇÃO

9.1. **Características gerais das Cotas**. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido. O Fundo é composto por 2 (duas) classes de Cotas, as quais conferem aos seus titulares direito de voto nas Assembleias de Cotistas do Fundo, correspondendo cada Cota a um voto, sem prejuízo das restrições de voto previstas neste Regulamento.

9.1.1. Para a Primeira Emissão, o Fundo não cobrará taxa de ingresso ou de saída dos investidores que subscreverem Cotas.

9.1.2. Todas as Cotas terão forma nominativa, serão escriturais e mantidas em conta de depósito em nome de seus titulares e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro de Cotas, comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

9.1.3. As Cotas terão seu valor calculado diariamente, e tal valor será o correspondente à divisão do Patrimônio Líquido do Fundo pelo número de Cotas emitidas e em circulação, na data de apuração do valor das Cotas.

9.1.4. As Cotas Classe A terão vedação a qualquer tipo de tratamento não igualitário entre os Cotistas titulares das Cotas Classe A.

9.1.5. As Cotas Classe B terão vedação a qualquer tipo de tratamento não igualitário entre os Cotistas titulares das Cotas Classe B e serão liquidadas no prazo máximo de até 5 (cinco) dias úteis a contar da data da vigência deste Regulamento. A hipótese de liquidação das cotas dará direito ao seu titular de resgatar integralmente suas cotas em fração ideal do Imóvel Aeroporto.

9.1.6. O resgate integral das cotas da Classe B será pago mediante a transferência de percentual equivalente à participação do Fundo na Propriedade para Investimento, a qual é definida pela fração ideal detida pelo Fundo no Condomínio Voluntário em 5,29%. Por esta razão, será objeto da transferência a fração do imóvel objeto da matrícula nº 39.167 do Registro de Imóveis de São Roque/SP, de titularidade do Fundo, a qual concede ao Fundo a participação de 5,29% no Condomínio Voluntário. A transferência de parte do referido imóvel será realizada em montante equivalente ao valor das cotas resgatadas na data da liquidação e com base na avaliação do ativo constante na carteira do Fundo.

9.2. **Cotistas**. Os Cotistas do Fundo:

(i) não poderão exercer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;

(ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

9.3. **Primeira Emissão**. A primeira emissão de Cotas do Fundo teve o valor estabelecido no Suplemento, Anexo I do presente Regulamento, e as Cotas tiveram valor inicial unitário de R$1.000,00 (mil reais).

9.3.1. A Primeira Emissão foi realizada sob regime de esforços restritos de colocação, nos termos da ICVM 476.

9.3.2. Os recursos captados na Primeira Emissão serão destinados para a aquisição de Ativos Imobiliários, a serem selecionados pelo Gestor, conforme Laudo de Avaliação a ser elaborado, podendo ainda ser destinado para desenvolvimento de empreendimentos imobiliários nos Ativos Imobiliários, seja por construção, incorporação ou loteamento.

9.3.3. Os termos e condições da Primeira Emissão estão discriminados no Suplemento.

9.4. **Oferta**. A distribuição de Novas Cotas será realizada na forma prevista na Resolução CVM 160 ou mediante prévio registro na CVM, conforme vier a ser definido pela Administradora.

9.5. **Subscrição**. As Cotas oriundas das Novas Emissões serão subscritas e integralizadas pelo valor atualizado da Cota desde a primeira data de integralização de Cotas da respectiva classe ou

série até o dia da efetiva integralização, sendo certo que o preço de subscrição poderá contemplar ágio ou deságio sobre tais valores, desde que uniformemente aplicado para todos os subscritores da respectiva classe ou série de Cotas, conforme o caso.

9.5.1. No ato de subscrição das Cotas do Fundo representativas do patrimônio inicial e/ou no ato de subscrição de eventuais Novas Cotas, o subscritor (i) assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela Administradora, (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar determinada quantidade de Cotas e/ou de Novas Cotas por ele subscritas nos termos do Compromisso de Investimento; e (iii) receberá exemplar atualizado deste Regulamento, quando deverá declarar, por meio da assinatura do Termo de Adesão, que está ciente (a) das disposições contidas no Compromisso de Investimento e neste Regulamento; (b) de que a Oferta Restrita não foi registrada perante a CVM; e (c) de que as Cotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

9.6. **Integralização de Cotas**. As Cotas serão integralizadas pelo Preço de Integralização em atendimento às Chamadas de Capital a serem realizadas pela Administradora, observados os procedimentos e condições específicas descritas neste Capítulo e no Compromisso de Investimento.

9.6.1. O Administrador, de acordo com instruções do Gestor, realizará Chamadas de Capital mediante envio de comunicação aos Cotistas sobre a necessidade de aportes de recursos no Fundo para a realização de investimento em Ativos Imobiliários, mediante a integralização parcial ou total das Cotas subscritas por cada um dos Cotistas, nos termos dos respectivos Compromissos de Investimento.

9.6.2. Observados os limites estabelecidos neste Regulamento no que diz respeito a despesas e encargos do Fundo, a Administradora poderá realizar Chamadas de Capital, a seu exclusivo critério e independentemente de aprovação do Gestor, caso necessário o aporte de recursos no Fundo para pagamento de despesas e encargos.

9.6.3. Ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas Cotas, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da Chamada de Capital, conforme solicitado pela Administradora, em observância às instruções do Gestor, se aplicável, e de acordo com o disposto nos respectivos Compromissos de Investimento.

9.6.4. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional por meio de ordem de pagamento,

débito em conta corrente ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil, ou, no caso de integralização das Cotas em bens e direitos, no prazo de 60 (sessenta) dias, salvo se outro prazo for definido no Boletim de Subscrição.

9.6.5. O procedimento para integralização de Cotas descrito neste item 9.8 e respectivos parágrafos será repetido para cada Chamada de Capital, até que 100% (cem por cento) das Cotas subscritas pelos Cotistas tenham sido integralizadas, o que deverá ocorrer no Período de Investimento.

9.6.6. Caso a Administradora deixe de chamar todo o capital subscrito, as Cotas subscritas e eventualmente não integralizadas até o término do Período de Investimento serão canceladas pela Administradora. A Administradora poderá cancelar Cotas subscritas e não integralizadas antes do término do Período de Investimento, caso tenha motivos razoáveis para acreditar que o capital subscrito e não integralizado é excessivo.

9.7. **Inadimplência dos Cotistas**. Caso algum Cotista deixe de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de aportar recursos no Fundo, mediante integralização de Cotas e/ou Novas Cotas por ele subscritas, conforme estabelecido no respectivo Compromisso de Investimento (o "Cotista Inadimplente"), o Cotista Inadimplente ficará, automaticamente e de pleno direito, constituído em mora, sujeitando-se: (i) ao pagamento de seu débito atualizado pelo IPCA, *pro rata temporis*, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, e de uma multa equivalente a: 5% (cinco por cento) sobre o débito corrigido, em caso de atraso de até 10 (dez) dias e de 10% (dez por cento) se o atraso for superior a 10 (dez) dias; (ii) se tornará responsável por quaisquer perdas e danos que venha a causar ao Fundo; e (ii) terá os direitos políticos e patrimoniais referentes às Cotas não integralizadas suspensos até que as suas obrigações tenham sido cumpridas, ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro.

9.7.1. Se a Administradora realizar amortização ou resgate de Cotas aos Cotistas do Fundo em período em que um Cotista estiver inadimplente, os valores referentes à amortização ou ao resgate devidos ao Cotista Inadimplente serão utilizados pela Administradora para o pagamento dos débitos do Cotista Inadimplente perante o Fundo. Eventuais saldos existentes, após a dedução de que trata este item, serão entregues ao Cotista Inadimplente, a título de amortização ou resgate de suas Cotas.

9.7.2. Independentemente do disposto no artigo acima e a seu único critério, a Administradora poderá optar por alienar as Cotas de titularidade de qualquer Cotista Inadimplente, se este estiver inadimplente por prazo superior a 30 (trinta) dias.

9.7.3. O produto da alienação das Cotas do Cotista Inadimplente lhe será entregue logo depois de deduzido o débito por ele mantido junto ao Fundo.

9.8. **Negociação de Cotas**. As Cotas poderão ser depositadas para negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, a critério da Administradora.

CAPÍTULO X – DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

10.1. **Distribuição de Resultados.** A Assembleia Geral ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora. A Assembleia Geral somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado, podendo a observância de tal prazo ser dispensada por unanimidade, desde que todos os Cotistas compareçam à Assembleia.

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

10.1.2. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros disponíveis em caixa, já descontados os compromissos e eventuais investimentos programados, bem como a Reserva de Contingência, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

10.1.3. Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) serão distribuídos aos Cotistas, sempre até o 15º (décimo quinto) dia útil do mês subsequente ao 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 15 (quinze) dias úteis, após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

10.1.4. Farão jus aos rendimentos de que trata o item anterior os titulares de Cotas do Fundo (i)

inscritos como Cotistas nas contas de depósito mantidas pelo escriturador das Cotas no fechamento do último dia útil do mês imediatamente anterior ao da distribuição dos rendimentos e (ii) adimplentes com suas obrigações de integralização das Cotas até aquela data.

10.2. **Amortização e Resgate**. Não haverá resgate de Cotas, a não ser pelo término do prazo de duração e liquidação do Fundo e pela possibilidade de liquidação das Cotas Classe B por meio de dação em pagamento de fração ideal do Imóvel Aeroporto, conforme definido neste Regulamento.

10.2.1. As Cotas Classe A do Fundo poderão ser amortizadas, total ou parcialmente, em iguais condições aos Cotistas desta Classe, com exceção ao Cotista Inadimplente, para a distribuição de ganhos e rendimentos do Fundo aos Cotistas.

10.2.2. O Administrador promoverá amortizações parciais e/ou total das Cotas, a qualquer momento durante o prazo de duração do Fundo, na medida em que o valor de ganhos e rendimentos do Fundo, em função de seus investimentos nos Ativos Imobiliários e Ativos de Investimento sejam suficientes para o pagamento do valor de todas as exigibilidades e provisões do Fundo e nas demais hipóteses previstas neste Regulamento.

10.2.3. Para fins de amortização de Cotas do Fundo, será considerado o valor de Cota apurado pelo Fundo no dia útil imediatamente anterior ao do pagamento da respectiva parcela de amortização. O valor da Cota para fins de pagamento de amortização será aquele correspondente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo dividido pelo número de Cotas emitidas em circulação no dia anterior ao do pagamento da amortização.

10.2.4. Quando a data estipulada para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas cair em dia não útil, na praça em que é sediado a Administradora, tal pagamento será efetuado no primeiro dia útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no dia anterior ao do pagamento.

10.2.5. Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil, observadas as disposições específicas para as Cotas Classe B.

CAPÍTULO XI – LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

11.1. **Liquidação**. O Fundo poderá ser liquidado mediante deliberação de seus Cotistas em

Assembleia Geral, na ocorrência das seguintes hipóteses:

(i) caso seja deliberado em Assembleia Geral, respeitado o disposto no item 12.1, (vi), e 12.2.1;

(ii) desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários do Fundo;

(iii) nas hipóteses de renúncia, destituição, descredenciamento e/ou liquidação extrajudicial da Administradora, em que a Assembleia Geral não nomear instituição habilitada para substituir a Administradora, nos termos estabelecidos neste Regulamento.

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

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

11.3. A liquidação dos ativos do Fundo será feita por meio de uma das formas a seguir:

(i) venda dos Ativos de Investimento em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado para aqueles Ativos de Investimento admitidos à negociação em tais mercados;

(ii) venda, por meio de transações privadas, dos Ativos Imobiliários e Ativos de Investimento integrantes da carteira do Fundo que não sejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado; ou

(iii) na impossibilidade dos eventos descritos acima, entrega dos Ativos Imobiliários e/ou dos Ativos de Investimento aos Cotistas, mediante deliberação da Assembleia Geral.

11.3.1. Após a divisão do patrimônio do Fundo entre os Cotistas, a Administradora promoverá o encerramento do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

(i) o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

(ii) a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o item 11.1 acima, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

(iii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF do Fundo.

11.3.2. Não sendo possível a liquidação dos Ativos Imobiliários e Ativos de Investimento do Fundo por meio das formas previstas neste artigo, será convocada Assembleia Geral para deliberar sobre a solução a ser adotada.

11.3.3. Na hipótese de a Assembleia Geral referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos títulos e valores mobiliários 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.

11.3.4. Na hipótese de a Administradora encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem os Ativos do Fundo, os 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, a Administradora, o Gestor e o custodiante estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando a Administradora autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

11.3.5. No caso de constituição do condomínio referido acima, a Administradora deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos ativos, 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 da Administradora 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 neste item, 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 a ele pertinentes ao condomínio previstas no Código Civil Brasileiro.

11.3.6. Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido no item acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação que não seja um Cotista Inadimplente.

11.3.7. A regra de constituição de condomínio prevista acima é aplicável também a eventuais amortizações de Cotas.

11.3.8. As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

11.3.9. O custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 60 (sessenta) dias corridos, contados da notificação referida no item 11.3.5 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 do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

CAPÍTULO XII - ASSEMBLEIA GERAL

12.1. Compete exclusivamente à Assembleia Geral deliberar sobre as matérias indicadas abaixo, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força deste Regulamento:

(i) Tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar, até 120 (cento e vinte) dias contados do encerramento do exercício social, sobre as demonstrações contábeis apresentadas pela Administradora;

(ii) Alterar este Regulamento;

(iii) Deliberar sobre a destituição ou substituição da Administradora e do Gestor e escolha de seu(s) substituto(s);

(iv) Deliberar sobre a emissão e distribuição de Novas Cotas do Fundo, bem como acerca das condições para sua emissão e distribuição, inclusive preço de emissão;

(v) Deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão ou eventual transformação do Fundo;

(vi) Deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo nas hipóteses não previstas e

disciplinadas no Regulamento;

(vii) Deliberar quanto a alteração do mercado em que as ações são admitidas à negociação;

(viii) Apreciar o laudo de avaliação dos bens e direitos utilizados na integralização das Cotas do Fundo, se houver;

(ix) Eleição e destituição do representante dos Cotistas de que trata o item 4.11 retro, bem como fixar sua remuneração, se houver, e aprovar o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(x) Deliberar sobre o aumento das despesas e encargos do Fundo, inclusive sobre o aumento de qualquer remuneração devida aos prestadores de serviço do Fundo, na forma deste Regulamento e Remuneração do Gestor, ou qualquer alteração ao mecanismo para apuração destes valores;

(xi) Deliberar sobre a prorrogação do prazo de duração do Fundo, se for o caso;

(xii) Aprovar quaisquer encargos do Fundo não previstos no item 8.1 deste Regulamento;

(xiii) Dirimir as situações de Conflito de Interesses, exceto no que diz respeito à contratação da JHSF, ou terceiros por ela indicados, para os serviços relacionados exclusivamente ao desenvolvimento do Catarina Aeroporto Executivo (aeródromo) e contratação pelo Fundo de serviços do Gestor na forma do item 5.2.4., acima; e

(xiv) Alterar a taxa de administração nos termos do artigo 36 da ICVM 472

12.1.1 O Regulamento poderá ser alterado independentemente de deliberação da Assembleia Geral ou de consulta aos Cotistas sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a expressa exigência da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Cotistas.

12.1.2 A Assembleia Geral poderá ser convocada pela Administradora ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas pelo Fundo.

12.1.3 A convocação da Assembleia deverá ser encaminhada pela Administradora a cada Cotista e disponibilizada nas páginas da Administradora, do Gestor e, durante a distribuição pública

das Cotas, dos distribuidores na rede mundial de computadores constando o dia, a hora e o local em que será realizada a Assembleia.

12.1.4 Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

12.1.5 O pedido de que trata o item 12.1.4 deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no Parágrafo 2º do Artigo 30, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia geral ordinária. O percentual de que trata o Parágrafo 4º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

12.1.6 Independentemente da convocação prevista nesta cláusula, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas do Fundo.

12.1.7 As Assembleias Gerais de Cotistas poderão ser instaladas, em primeira convocação, com, no mínimo, a presença dos Cotistas detentores da maioria das Cotas integralizadas do Fundo. Em segunda convocação, as Assembleias Gerais de Cotistas poderão ser instaladas com qualquer número de Cotistas.

12.1.8 A Administradora deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto: (a) em sua página na rede mundial de computadores; (b) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, na data de convocação da Assembleia Geral, e mantê-los lá até a sua realização.

12.1.9 Nas assembleias gerais ordinárias, as informações de que trata esse Artigo 30 incluem, no mínimo, aquelas referidas no artigo 39, inciso V, alíneas "a" a "d" da ICVM 472, sendo que as informações referidas no art. 39, VI da ICVM 472, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

12.1.10 Sempre que a assembleia geral for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata esse Artigo 30 incluem:

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

12.1.12 As informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da ICVM 472.

12.1.13 Caso cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do item 12.1.4, a Administradora deve divulgar, pelos meios referidos no item 12.1.8, no prazo de 5 dias a contar do encerramento do prazo previsto no item 12.1.5, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

12.2 **Deliberações.** As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas serão tomadas pelo critério de maioria dos votos dos Cotistas presentes à Assembleia Geral, com cada Cota correspondendo a um voto, ressalvado o disposto no item abaixo, e observadas as hipóteses de restrição de voto previstas neste Regulamento.

12.2.1 Serão tomadas por deliberação dos Cotistas que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas, as deliberações constantes dos incisos (iii, exceto na hipótese de destituição sem Justa Causa), (v), (vi), (viii), (xiii) e (xiv) do item 12.1.

12.2.2 As deliberações sobre alteração do regulamento, inclusive deste dispositivo, conforme inciso (ii) do item 12.1, acima, bem como a substituição do Gestor, somente serão tomadas por Cotistas que conjuntamente sejam detentores de, no mínimo, maioria absoluta das Cotas.

12.2.3 A Assembleia Geral será presidida e secretariada por pessoas indicadas pela Administradora e a ele vinculadas, que ao final da Assembleia Geral deverão lavrar ata no livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas contendo apreciação de matérias e respectivas aprovações, a qual deverá ser assinada por todos os Cotistas presentes ou seus representantes legais devidamente constituídos.

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

12.3.1 A consulta será formalizada pelo envio de comunicação pela Administradora a todos os Cotistas, contendo todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

12.3.2 Os Cotistas terão, no mínimo, 10 (dez) dias em caso de consulta formal de modo eletrônico e 15 (quinze) dias para se manifestar no âmbito da consulta formal de modo físico.

12.4 **Voto.** Na Assembleia Geral serão computados apenas os votos correspondentes às Cotas que tenham sido subscritas, desde que integralizadas nos termos, prazos e condições estabelecidos neste Regulamento, conforme o caso.

12.4.1 Serão considerados qualificados para comparecer à Assembleia Geral ou para votar no processo de deliberação por consulta os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano, devendo ser reconhecida a firma do signatário do pedido e vir instruída de cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

12.4.2 O pedido de procuração, encaminhado pela Administradora mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

(i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

(ii) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e

(iii) ser dirigido a todos os Cotistas.

12.4.3 Não podem votar nas Assembleias Gerais:

(i) a Administradora;

(ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora;

(iii) empresas ligadas à Administradora, seus sócios, diretores e funcionários;

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

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

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

12.4.4 Não se aplica o disposto no item 12.4.2, acima quando:

(i) Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos item 12.4.2; ou

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

12.5 **Lista de Cotistas**. É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nomes e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que obedecidos os requisitos do item 0, (i).

12.5.1 O Administrador, após receber a solicitação de que trata o item 12.5, acima, pode:

(i) entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação; ou

(ii) encaminhar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

12.5.2 O Cotista que utilizar a faculdade prevista no item 12.5, acima, deverá informar a Administradora do teor de sua proposta.

12.5.3 O Administrador do Fundo pode cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o item 12.5, acima, os custos de emissão de referida lista, caso existam.

12.5.4 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do inciso (ii) do item 12.5, acima, serão arcados pela Administradora.

12.6 **Divulgação**. O sumário das decisões da Assembleia Geral devem ser divulgadas no mesmo dia de sua realização.

CAPÍTULO XIII - DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

13.1. O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as aplicações, as contas e as demonstrações contábeis do Fundo serem segregadas daquelas da Administradora, bem como do custodiante do Fundo.

13.2. As demonstrações financeiras do Fundo deverão ser elaboradas de acordo com as normas de escrituração expedidas pela CVM, devendo observar a natureza dos Ativos Imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do Fundo e serão auditadas anualmente por auditor independente registrado na CVM.

13.3. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Administradora.

13.4. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

CAPÍTULO XIV - PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

14.1. O valor do Patrimônio Líquido do Fundo, constituído pela soma do disponível mais o valor da carteira, mais valores a receber, menos exigibilidades, será calculado diariamente considerando os critérios estabelecidos abaixo.

14.2. Provisionamento. Caso a Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do Fundo, este deverá efetuar o provisionamento de tais perdas, de acordo com as normas contábeis vigentes.

14.3. As perdas previstas com ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas. Como exemplo de perda de ativos provisionados inclui a perda, de natureza permanente, nas participações societárias de natureza permanente.

CAPÍTULO XV - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

15.1. O Administrador deverá divulgar a todos os Cotistas e à CVM, qualquer ato ou fato relevante atinente ao Fundo.

15.2. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

(i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário

eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da ICVM 472;

(ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da ICVM 472;

(iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras;

b) o relatório do Auditor Independente;

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da ICVM 472;

(iv) anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

(v) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e

(vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

15.2.1. As informações prestadas pela Administradora ou qualquer material de divulgação do Fundo não poderão estar em desacordo com este Regulamento ou com relatórios protocolados na CVM.

15.2.2. A publicação de informações referidas no item 15.2, acima, deve ser feita na página da Administradora na rede mundial de computadores (http://www.planner.com.br*)* e mantida disponível aos Cotistas em sua sede. Tais informações, exceto aquelas descritas nos incisos (vii), (viii) e (ix), deverão, ainda, ser enviadas ao mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, e à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

15.2.3. Os documentos ou informações referidas acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132 e https://www.planner.com.br, respectivamente.

15.2.4. O Administrador deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores (https://www.planner.com.br); e (ii) enviar ao(s) ambiente(s) no(s)

qual(is) as Cotas do Fundo serão admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

(i) Edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;

(ii) Prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, quando houver, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM 400;

(iii) Fatos relevantes.

CAPÍTULO XVI - RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NO FUNDO

16.1. **Fatores de Risco.** Os investimentos no Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, sendo que não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas em razão da observância pela Administradora e pelo Gestor de quaisquer rotinas e/ou procedimentos de gerenciamento de risco, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

16.2. Os Ativos integrantes da carteira e os Cotistas estão sujeitos aos seguintes fatores de risco, de forma não exaustiva:

(i) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização**. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas 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.

(ii) **Risco de Liquidez:** A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, ou seja, sem admitir a possibilidade de resgate de suas Cotas a qualquer momento, as únicas formas que os Cotistas têm para se retirar antecipadamente do Fundo são: (i) aprovação da liquidação do Fundo em Assembleia Geral, observado o quórum de deliberação estabelecido no Capítulo XII deste Regulamento e/ou (ii) venda de suas Cotas no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as Cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

(iii) **Riscos relativos à rentabilidade do investimento.** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações dos Ativos Imobiliários. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários dos Ativos Imobiliários, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos. Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos. Desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos Ativos de Investimento, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo. Ao analisar quaisquer informações fornecidas em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a Administradora tenha de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo

no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

(iv) **Riscos de crédito.** Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação dos Ativos do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte dos locatários, na hipótese de rescisão e/ou término do prazo do(s) Contrato(s) de Locação, sem que a renovação seja feito imediatamente junto à terceiros, ou outras obrigações decorrentes dos Contratos de Locação a serem firmados. Consiste, ainda, no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento de juros e/ou principal pelos emissores dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas e não liquidadas. Alterações e equívocos na avaliação do risco de crédito do emissor podem acarretar em oscilações no preço de negociação dos ativos que compõem a carteira.

(v) **Riscos Relativos às Receitas Mais Relevantes.** Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são: (i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo; (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento anual as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, "nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos". Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do Contrato de Locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos Contratos de Locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado, com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Nos casos de rescisão dos

Contratos de Locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu Contrato de Locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista.

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

(vii) **Risco de diluição.** Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas que não adquirirem Cotas ao menos na mesma proporção das Cotas detidas no Fundo incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

(viii) **A rentabilidade obtida no passado não é garantia de rentabilidade do futuro**. O investimento no Fundo pode ser considerado especulativo e não visa ser um programa de investimento completo, sendo dirigido apenas a investidores experientes que sejam aptos a suportar o risco de perda substancial ou total dos valores investidos no Fundo. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora ou do Gestor, de assessores de investimentos ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

(ix) **Risco de desapropriação.** Por se tratar de investimento preponderante imobiliário, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Imobiliários que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo. Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

(x) **Risco de sinistro.** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Imobiliários, 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. Na hipótese de os valores pagos

pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

(xi) **Risco das contingências ambientais.** Por se tratar de investimento nos Ativos Imobiliários e na construção do Catarina Aeroporto Executivo, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

(xii) **Risco de despesas extraordinárias.** O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. Não obstante o Regulamento prever Reserva de Contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

(xiii) **Risco de mercado:** Consiste no risco de flutuações nos preços e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações políticas, econômicas e fiscais. Essas oscilações de preço podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes ao de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das Cotas e perdas aos Cotistas.

(xiv) **Riscos de acontecimentos e percepção de risco em outros países:** O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no País, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas, o que poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

(xv) **Riscos de alterações na legislação tributária:** O Governo Federal regularmente introduz alterações nos regimes fiscais que podem aumentar a carga tributária incidente sobre o mercado brasileiro de valores mobiliários e sobre o mercado imobiliário. Essas alterações incluem modificações na alíquota e na base de cálculo dos tributos e,

ocasionalmente, a criação de impostos temporários, cujos recursos são destinados a determinadas finalidades governamentais. Os efeitos dessas medidas de reforma fiscal e quaisquer outras alterações decorrentes da promulgação de reformas fiscais adicionais não podem ser quantificados. No entanto, algumas dessas medidas poderão sujeitar o Fundo, a os Ativos e/ou Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Não há como garantir que as regras tributárias atualmente aplicáveis ao Fundo, aos Ativos e aos Cotistas permanecerão vigentes, existindo o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, o que poderá impactar os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

(xvi) **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 deixe de ser enquadrado nas condições previstas na lei, não é possível assegurar que o Fundo continuará a receber o tratamento tributário que garanta a isenção do imposto sobre a renda.

(xvii) **Risco relacionado à morosidade da justiça brasileira:** O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionada aos Ativos Imobiliários, tanto no polo ativo como no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais. Os fatos mencionados acima poderão afetar de forma adversa os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

(xviii) **Restrições à negociação de Cotas:** As Cotas objeto de Oferta Restrita somente poderão ser negociadas entre Investidores Qualificados e depois de decorridos 90 (noventa) dias da respectiva data de subscrição. Desta forma, as Cotas objeto de Oferta Restrita não poderão ser negociadas antes do término do referido prazo.

(xix) **Amortização e/ou resgate de Cotas em Ativos integrantes da carteira do Fundo:** Este Regulamento estabelece situações em que as Cotas poderão ser amortizadas ou resgatadas mediante a entrega, em pagamento, de Ativos Imobiliários ou Ativos de Investimento integrantes da carteira do Fundo, conforme definido no momento da emissão das Cotas. Nessas hipóteses, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para negociar os Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Investimento eventualmente recebidos do Fundo.

(xx) **Risco relacionado ao resgate e à liquidez das Cotas:** O Fundo, constituído sob forma de condomínio fechado, não admite o resgate de suas Cotas a qualquer momento. A amortização das Cotas será realizada na medida em que o Fundo tenha disponibilidade para

tanto, ou na data de liquidação do Fundo. Além disso, o mercado secundário de cotas de fundos de investimento é muito pouco desenvolvido no Brasil, havendo o risco para os Cotistas que queiram se desfazer dos seus investimentos no Fundo, de não conseguir negociar suas Cotas em mercado secundário em função da potencial ausência de compradores interessados. Assim, em razão da baixa liquidez das Cotas, os Cotistas poderão ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas e/ou poderão obter preços reduzidos na venda de suas Cotas.

(xxi) **Riscos relacionados à amortização de Cotas:** Os recursos gerados pelo Fundo serão provenientes dos rendimentos, dividendos e outras bonificações que sejam atribuídas aos Ativos Imobiliários e Ativos de Investimento. A capacidade do Fundo de amortizar as Cotas está condicionada ao recebimento, pelo Fundo, dos recursos acima citados.

(xxii) **Risco de patrimônio negativo:** As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

(xxiii) **Riscos decorrentes da concentração de investimentos pelo Fundo.** Os investimentos do Fundo serão concentrados na aquisição dos imóveis que compõem os Ativos Imobiliários, o que ensejará um aumento nos riscos ao qual o Fundo encontra-se sujeito. Ainda que o Fundo possa investir em Ativos de Investimento, seu investimento prioritário será a aquisição dos imóveis que compõem os Ativos Imobiliários. A concentração dos investimentos do Fundo na aquisição dos imóveis que compõem os Ativos Imobiliários potencializará os riscos a que o Fundo encontra-se sujeito, uma vez que o Fundo dependerá, em grande parte, dos resultados decorrentes dos Ativos Imobiliários. Adicionalmente, o Fundo poderá adquirir Ativos de Investimento de emissão de um único emissor, fato que, se ocorrer, também poderá potencializar os riscos aos quais o Fundo está sujeito.

(xxiv) **Risco relacionado ao registro de instrumentos de aquisição dos imóveis que compõem os Ativos Imobiliários:** Enquanto os instrumentos de aquisição dos imóveis que compõem os Ativos Imobiliários não tiverem sido registrados na circunscrição imobiliária competente, não há garantia que o Fundo tem a propriedade dos imóveis que compõem os Ativos Imobiliários.

(xxv) **Risco da Administração do Catarina Aeroporto Executivo por Terceiros.** Tendo em vista que o Fundo tem por objeto, principalmente, a aquisição e locação dos imóveis que compõem os Ativos Imobiliários e que a administração do Catarina Aeroporto Executivo poderá ser realizada por empresas especializadas, o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela

Administradora e pelo Gestor, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá acarretar na rescisão antecipada de tais contratos.

(xxvi) **Riscos relacionados à extensa regulamentação aplicável a certas atividades da do setor imobiliário:** O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam as atividades imobiliárias. Dessa forma, a aquisição e a exploração dos Ativos Imobiliários podem estar condicionadas, sem limitação, à obtenção de licenças específicas, aprovação de autoridades governamentais, limitações relacionadas a edificações, regras de zoneamento e a leis e regulamentos para proteção ao consumidor. Referidos requisitos e regulamentações atualmente existentes ou que venham a ser criados a partir da data deste Regulamento poderão implicar, aumento de custos e limitar a estratégia do Fundo e, consequentemente, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas antes do desenvolvimento do Catarina Aeroporto Executivo, o que poderá acarretar atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado. Nessa hipótese, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas pode ser afetada.

(xxvii) **Riscos relacionados aos serviços públicos, em especial os de água e energia elétrica:** Os serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, são fundamentais para o regular e bom desenvolvimento do Catarina Aeroporto Executivo, sendo que falhas nesses serviços poderão acarretar o aumento de custo, dificuldades e atrasos de cronogramas. Além disso, uma vez que o Catarina Aeroporto Executivo esteja pronto, a interrupção da prestação de serviços públicos pode causar a perda de oportunidades de locação ou prejudicar suas atividades. Desse modo, qualquer interrupção na prestação dos serviços públicos essenciais ao regular desenvolvimento e funcionamento do Catarina Aeroporto Executivo poderá gerar efeitos adversos nos resultados do Fundo e na rentabilidade dos Cotistas.

(xxviii) **Risco relacionado à ocorrência de casos fortuitos eventos de força maior:** Os resultados do fundo decorrentes do desenvolvimento e exploração do Catarina Aeroporto Executivo estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados a Ativos Imobiliários, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

(xxix) **Riscos relacionados a perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação a Ativos Imobiliários, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora:** Os Ativos Imobiliários poderão ser objeto de seguro, dentro das práticas usuais de mercado, que os protegerá contra a ocorrência de sinistros. Não se pode garantir, no entanto, que o valor segurado será suficiente para proteger o Ativo Imobiliário de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos nos resultados do Fundo. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física do Catarina Aeroporto Executivo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

(xxx) **Riscos relacionados a eventuais reclamações de terceiros:** Na qualidade de proprietária dos Ativos Imobiliários e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá responder a processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de obtenção de resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso venham a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não forem suficientes para a defesa de seus interesses, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a realizar aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas Cotas, para arcar com eventuais perdas.

(xxxi) **Riscos relacionados à venda e locação do Ativo Imobiliário:** O sucesso da obtenção de rendimento com o Ativo Imobiliário depende, em larga escala, da existência de condições favoráveis de mercado, que favoreçam, inclusive, mas não se limitando, a formação do preço dos imóveis e a disponibilidade de financiamento para os potenciais compradores dos referidos imóveis. Condições desfavoráveis de mercado podem gerar dificuldades para o Fundo realizar a locação e/ou venda do Ativo Imobiliário conforme originalmente planejado, o que poderá impactar de forma negativa o desempenho do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos Ativos Imobiliários (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo

(xxxii) **Riscos relacionados às transações com Partes Relacionadas:** Os Ativos Imobiliários pertencem a empresa do mesmo Conglomerado econômico do Gestor, que poderá vir a ser contratado, ou Partes Relacionadas, para prestar outros serviços relacionados ao desenvolvimento do Catarina Aeroporto Executivo, sendo ele mesmo Gestor responsável pela fiscalização e acompanhamento do desenvolvimento do Catarina Aeroporto Executivo. Não obstante referido Conflito de Interesse, o presente Regulamento obriga o Gestor a desenvolver suas atividades em benefício dos Cotistas e do Fundo, além de operar e contratar com Partes Relacionadas em condições de mercado. O Fundo poderá alienar os Ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus Cotistas ou a terceiros interessados, observando-se as condições de mercado e o disposto neste Regulamento. Se referida alienação caracterizar conflito de interesses, será necessária, ainda, a prévia e específica aprovação da Assembleia Geral.

(xxxiii) **Risco de não realização de investimentos:** Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores, em condições que não sejam economicamente interessantes para o Cotista ou mesmo na não realização dos investimentos. Em último caso, o Gestor poderá desistir das aquisições e propor, observado o disposto no Regulamento, a amortização parcial das Cotas do Fundo ou sua liquidação, sujeita à aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

(xxxiv) **Risco de Não Integralização do Capital Comprometido:** O Capital Comprometido será integralizado à medida em que forem feitas Chamadas de Capital para integralização de Cotas, nos termos desse Regulamento e de cada Boletim de Subscrição. Não há garantias, todavia, de que (i) todos os Cotistas adimplirão com suas obrigações de subscrever e integralizar Cotas nos termos de seus respectivos Boletins de Subscrição, (ii) eventuais inadimplementos dos Cotistas serão totalmente compensados por meio da aplicação das penalidades contratuais ou legais disponíveis, (iii) os investimentos propostos pelo Fundo serão efetivamente realizados, seja em função de inadimplementos de um ou mais Cotistas, seja por outras dificuldades ou empecilhos na realização dos investimentos propriamente ditos, (iv) o montante de capital integralizado no Fundo será remunerado conforme esperado pelos Cotistas.

(xxxv) **Riscos Relacionados à Concorrência**: A participação de mercado do Catarina Aeroporto Executivo pode ser adversamente afetada por aeroportos ou aeródromos concorrentes em desenvolvimento ou expansão, ou por outros eventuais meios de transporte

que possam oferecer alternativas aos passageiros do Catarina Aeroporto Executivo (ex. há previsão do Trem de Alta Velocidade – TAV – ligando o eixo Rio-São Paulo ser inaugurado até 2020). Caso haja alteração desse cenário, a entrada de novos players no setor poderá representar um risco efetivo às atividades do Catarina Aeroporto Executivo.

(xxxvi) **Riscos Relacionados à Operação**: A receita do Catarina Aeroporto Executivo pode ser impactada diretamente por (i) comercialização de combustível e (ii) aluguel de hangares e pátios. Por se tratar de um setor muito fechado e concentrado, há grande assimetria de informações quanto aos preços praticados pelos concorrentes, seja quanto ao preço de venda do combustível, seja quanto ao preço cobrado para hangaragem, gerando um risco quanto à previsibilidade de receita oriunda da operação do Catarina Aeroporto Executivo.

(xxxvii) **Riscos Regulatórios**: A aviação civil brasileira é regulada pela ANAC, que é a autarquia competente para estabelecer as regras e diretrizes do setor. Em virtude de o Catarina Aeroporto Executivo ser o primeiro aeroporto privado e executivo no país, o órgão regulador ainda não possui diretrizes claras e bem definidas, gerando riscos quanto à insegurança jurídica desse mercado. Portanto, a mudança de aspectos regulatórios poderá representar um risco, uma vez que poderá alterar a lógica atual do setor e impactar no planejamento da operação aeroportuária.

(xxxviii) **Riscos Específicos do Setor**: Aeroportos estão expostos ao risco de acidentes com pessoas, aeronaves e/ou de infraestrutura, impactando negativamente suas receitas. De maneira geral, planos de segurança operacional e de emergência aeroportuária são estabelecidos como medidas mitigadoras, posto que esse risco não pode ser eliminado.

(xxxix) **Riscos de Demanda**: Existe risco de previsibilidade de demanda e da velocidade da captura de tráfego para o Catarina Aeroporto Executivo, sendo que uma queda na demanda de utilização do Catarina Aeroporto Executivo poderá reduzir as receitas de hangaragem e pátio, combustível, tarifas aeroportuárias entre outras.

(xl) **Riscos de Variação Cambial**: As operações do Catarina Aeroporto Executivo podem ser adversamente afetadas por variações no preço de combustíveis, que está sujeito a variações cambiais. Parte significativa da receita do Aeroporto está vinculada ao fornecimento de combustíveis. Uma variação relevante no preço de combustíveis pode aumentar o custo operacional do Catarina Aeroporto Executivo, e reduzir demanda por viagens aéreas ou reduzir significativamente as receitas do Catarina Aeroporto Executivo. Além disso, todo o sistema aeronáutico é balizado em referência ao dólar. Variações significativas da cotação da moeda podem incentivar ou reduzir as operações no Catarina

Aeroporto Executivo, e consequentemente, as suas receitas.

(xli) **Outros Riscos:** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao seu controle, tais como moratória, inadimplemento de pagamentos, mudança das regras aplicáveis aos ativos integrantes da carteira, alteração na política monetária, alteração na política fiscal, alterações nas leis de zoneamento e construção aplicáveis ao Catarina Aeroporto Executivo, aplicações ou resgates significativos, os quais, se materializados, poderão acarretar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

CAPÍTULO XVII - DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o correio eletrônico como uma forma de correspondência válida nas comunicações entre a Administradora e os Cotistas.

17.2. Fica eleito o foro da comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

17.3. As taxas, despesas e prazos são idênticos para todos os Cotistas.

17.4. Fica expressamente vedada, não produzindo qualquer efeito, a apresentação, circulação, entrega, divulgação ou utilização, por qualquer forma e para qualquer fim, do presente Regulamento, desacompanhado de seus Anexos.

ANEXO I - SUPLEMENTO

Suplemento referente à Primeira Emissão de Cotas realizada nos termos do Regulamento do "**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO JHSF CATARINA AEROPORTO EXECUTIVO**", do qual este Suplemento é parte integrante.

1. **NÚMERO DA EMISSÃO**. 1ª (primeira) ("**Primeira Emissão**")
2. **QUANTIDADE.** O montante total da Primeira Emissão de Cotas do Fundo será de até 107.700 (cento e sete e setecentos mil) Cotas, no valor inicial de R$1.000,00 (mil reais) cada uma, na Data de Emissão, totalizando o montante de até R$107.700.000,00 (cento e sete milhões e setecentos mil reais). ("**Volume Total da Oferta**"), as quais deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição e deverão ser integralizadas até o final do Período de Investimentos.
3. **CLASSES E SÉRIES.** Classe e Série únicas.
4. **DISTRIBUIÇÃO.** A distribuição de Cotas do Fundo será realizada pela Administradora, na qualidade de distribuidor líder, em regime de esforços restritos, nos termos da ICVM 476.
   4.1. Será admitida a subscrição parcial das Cotas objeto da Primeira Emissão do Fundo, desde que sejam subscritas a quantidade mínima de 81.000 (oitenta e uma mil) Cotas, no valor inicial de R$ 1.000,00 (mil reais) cada uma, totalizando o montante mínimo de R$81.000.000,00 (oitenta e um milhões de reais) ("**Volume Mínimo da Oferta**"), sendo certo que o saldo não colocado será cancelado.
   4.2. Caso não seja subscrito o Volume Mínimo da Oferta, o Fundo não será constituído e a emissão será cancelada, ficando a instituição financeira, responsável pelo recebimento dos valores e/ou imóveis integralizados pelos Cotistas, obrigada a ratear entre os subscritores que eventualmente tiverem integralizado suas Cotas em moeda corrente, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas da emissão, os recursos financeiros captados pelo Fundo e, se for o caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período, sendo certo que não serão restituídos aos Cotistas os recursos despendidos com o pagamento de tributos incidentes sobre a aplicação financeira, os quais serão arcados pelos investidores na proporção dos valores subscritos e integralizados. Os Cotistas que tiverem subscrito suas Cotas para integralização com imóveis, se já os houverem transferido para o Fundo, receberão em pagamento seus respectivos imóveis, sendo certo, contudo, que deverão arcar com os recursos despendidos com o pagamento dos respectivos tributos e encargos incidentes para devolução.
5. **PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO.** Até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de concessão do registro de funcionamento do Fundo pela CVM.
6. **VALOR DE SUBSCRIÇÃO.** O valor unitário inicial das Cotas, na Data de Emissão, é de R$ 1.000,00 (mil reais) cada, conforme definido no Boletim de Subscrição.

7. **VALOR MÍNIMO DE SUBSCRIÇÃO.** O valor mínimo de subscrição de Cotas no Período de Distribuição é de R$1.000.000,00 (um milhão de reais), não havendo limite máximo de subscrição por investidor.
8. **INTEGRALIZAÇÃO.** As Cotas deverão ser integralizadas na forma definida no Boletim de Subscrição, nos termos do Regulamento e dos Compromissos de Investimento, que ocorrerão no prazo de 28 (vinte e oito) meses.
   8.1. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, nos termos do Regulamento.
   8.2. O Preço de Integralização será corresponde ao preço de emissão de cada Cota, acrescido, a partir da 5ª Chamada de Capital prevista no Boletim de Subscrição, da correção monetária mensal acumulada positiva do Índice Nacional da Construção Civil – INCC, calculada desde a data da primeira integralização de Cotas no âmbito do Fundo até a data da integralização, utilizando-se para tanto, o índice disponível no segundo mês anterior ao da data da primeira integralização até o segundo mês anterior à data de cada integralização devida.
9. **AMORTIZAÇÕES E RESGATE.** Não haverá resgate de Cotas, a não ser pelo término do Fundo.
   9.1. As Cotas do Fundo poderão ser amortizadas, total ou parcialmente, a qualquer momento, durante o Prazo de Duração do Fundo. O pagamento de possíveis amortizações será realizado conforme definido no item 10.2 e seus subitens do Regulamento.
10. **NEGOCIAÇÃO.** As Cotas poderão ser negociadas pelos Cotistas mediante negociações privadas entre Investidores Qualificados depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de subscrição e depois de integralizadas no mercado secundário de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA S.A.
    10.1. Caberá ao intermediário, no caso de operações de aquisição de Cotas neste mercado, assegurar a condição de Investidor Qualificado do adquirente de Cotas.